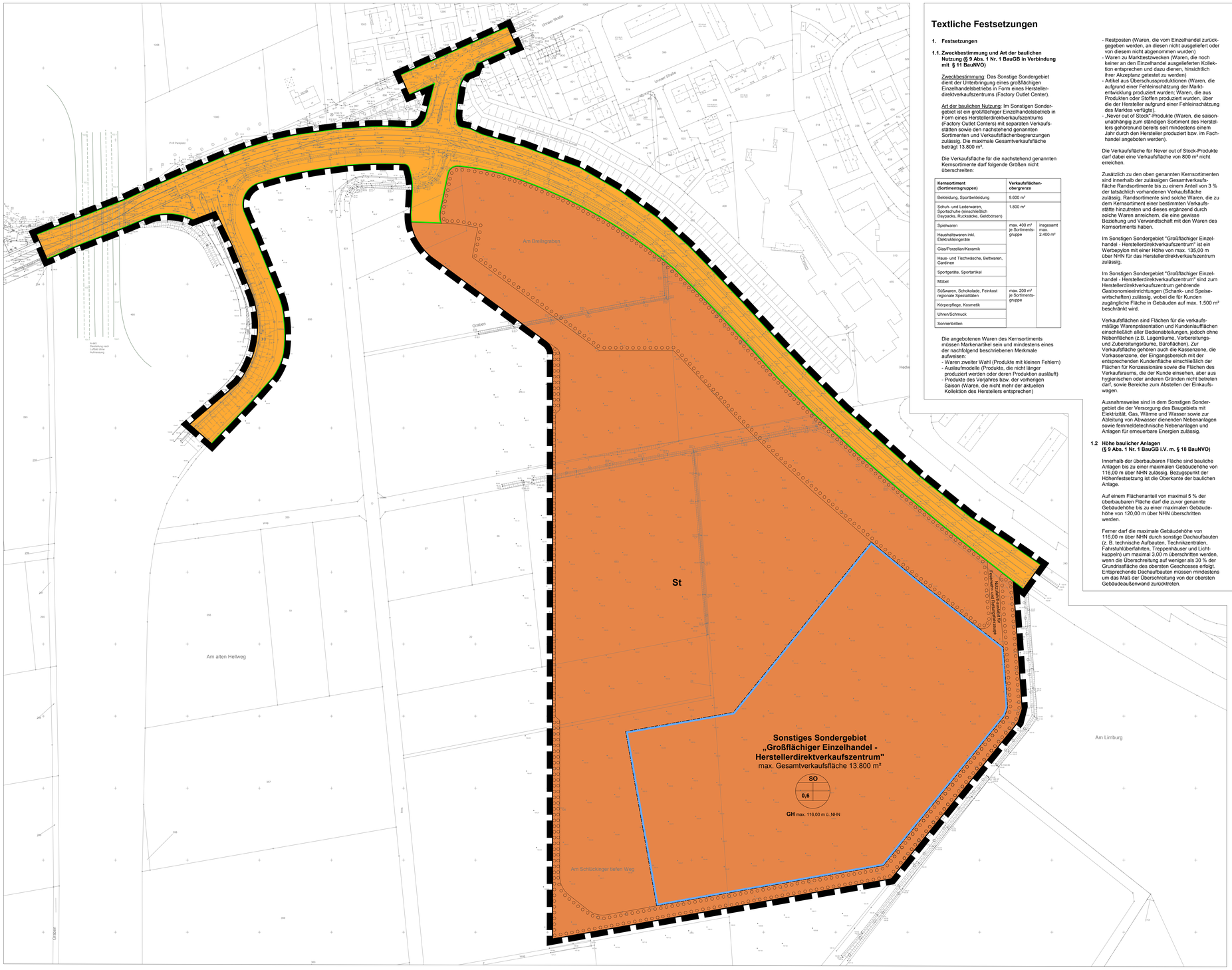

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen

1.1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet Center).

Art der baulichen Nutzung: Im Sonstigen Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet Centers) mit separaten Verkaufsstätten sowie den nachstehend genannten Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen zulässig. Die maximale Gesamtverkaufsfläche beträgt 13.800 m².

Die Verkaufsfläche für die nachstehend genannten Kernsortimente darf folgende Größen nicht überschreiten:

Kernsortiment (Sortimentsgruppen)	Verkaufsflächenobergrenze	
Bekleidung, Sportbekleidung	9.600 m²	
Schuh- und Lederwaren, Sportschuhe (einschließlich Daypacks, Rucksäcke, Geldbörsen)	1.800 m²	
Spielwaren	max. 400 m² je Sortimentsgruppe	insgesamt max. 2.400 m²
Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte		
Glas/Porzellan/Keramik		
Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen		
Sportgeräte, Sportartikel		
Möbel		
Süßwaren, Schokolade, Feinkost regionale Spezialitäten	max. 200 m² je Sortimentsgruppe	
Körperpflege, Kosmetik		
Uhren/Schmuck		
Sonnenbrillen		

Die angebotenen Waren des Kernsortiments müssen Markenartikel sein und mindestens eines der nachfolgend beschriebenen Merkmale aufweisen:
- Waren zweiter Wahl (Produkte mit kleinen Fehlern)
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft)
- Produkte des Vorjahres bzw. der vorherigen Saison (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen)
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben werden, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden)
- Waren zu Markttestzwecken (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden)
- Artikel aus Überschussproduktionen (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden; Waren, die aus Produkten oder Stoffen produziert wurden, über die der Hersteller aufgrund einer Fehleinschätzung des Marktes verfügte).
- „Never out of Stock"-Produkte (Waren, die saisonunabhängig zum ständigen Sortiment des Herstellers gehörenund bereits seit mindestens einem Jahr durch den Hersteller produziert bzw. im Fachhandel angeboten werden).

Die Verkaufsfläche für Never out of Stock-Produkte darf dabei eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht erreichen.

Zusätzlich zu den oben genannten Kernsortimenten sind innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche Randsortimente bis zu einem Anteil von 3 % der tatsächlich vorhandenen Verkaufsfläche zulässig. Randsortimente sind solche Waren, die zu dem Kernsortiment einer bestimmten Verkaufsstätte hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.

Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum" ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 135,00 m über NHN für das Herstellerdirektverkaufszentrum zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum" sind zum Herstellerdirektverkaufszentrum gehörende Gastronomieeinrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften) zulässig, wobei die für Kunden zugängliche Fläche in Gebäuden auf max. 1.500 m² beschränkt wird.

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen einschließlich aller Bedienabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf, sowie Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen.

Ausnahmsweise sind in dem Sonstigen Sondergebiet die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie femmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 18 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 116,00 m über NHN zulässig. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Auf einem Flächenanteil von maximal 5 % der überbaubaren Fläche darf die zuvor genannte Gebäudehöhe bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 120,00 m über NHN überschritten werden.

Ferner darf die maximale Gebäudehöhe von 116,00 m über NHN durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln) um maximal 3,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 30 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Grundstückszu- und abfahrten sowie Gebäudeumfahrten insbesondere für Anlieferungen sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zulässig.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind als bestandsbildende Bäume und Sträucher bevorzugt Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Zitterpappel (Populus tremula), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna/C. laevigata) und Hundsrose (Rosa canina) anzupflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb der Pflanzfläche im Norden ist die Anlage einer naturnahen Wasserfläche bis zu einer Größe von 4.000 m² zulässig. Die Wasserfläche kann zugleich der Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers dienen; der Uferbereich der Wasserfläche ist mit Gräsern, Uferstauden und Schilf zu bepflanzen.

Die Pflanzfläche im Norden enthält einen Geh- und Radweg entlang der B 1.

1.6 Begrünung der Stellplatzflächen

Werden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche für Stellplätze (St)" ebenerdige Stellplätze im Verbund hergestellt, sind diese durch die Pflanzung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu begrünen. z. B. der Arten Acer platanoides (Spitzahorn), Corylus columa (Baumhasel), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche). Für jeweils 20 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Sofern die Stellplätze nicht mit einer wassergebundenen Decke oder einer sonstigen durchlässigen Oberfläche hergestellt sind, muss für den anzupflanzenden Baum eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4,00 m² hergestellt werden, die gegen Überfahrung geschützt wird; die Baumscheiben sind mit lebensraumtypischen, bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Werbeanlagen

Als bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 86 (1) 4 BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB wird festgelegt, dass im Bereich des Sondergebiets ein Pylon mit einer Werbeanlage mit einer max. Höhe von 135,00 m über NHN zulässig ist.

3. Hinweise

3.1 Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Entwässerungssatzung der Stadt Werl grundsätzlich nicht zulässig. Das Drainagewasser soll deshalb in einen naheliegenden Vorfluter eingeleitet werden.

3.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist auf dem Baugrundstück die Entsorgung des Regenwassers sicherzustellen. Das das gesamte Stadtgebiet Werl behandelnde Gutachten zur Versickerungsfähigkeit stellt für das Baugrundstück aufgrund geologischer Verhältnisse einen für Versickerung nicht geeigneten Bereich dar.

Deshalb soll in Absprache mit dem Kommunalbetrieb Werl das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen in einen naheliegenden Vorfluter eingeleitet werden; ob dabei eine Rückhaltung erforderlich ist, ist durch ein Entwässerungsgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Das belastete Niederschlagswasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen ist mit dem Schmutzwasser in den nächsten Mischwasserkanal einzuleiten und der Kläranlage Werl zuzuführen, der östlich des Hauses Unnaer Straße 98 liegt.

3.3 Löschwasserversorgung

Um die Löschwasserversorgung und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten bzw. -fahrzeugen zu gewährleisten, wird festgelegt, dass die Löschwasserversorgung entsprechend § 44 Abs. 1 BauO NRW, § 1 Abs. 2 FSHG (Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung) und dem Arbeitsblatt W 405 (Juli 1978) des DVGW gesichert werden muss.

3.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Bei Bodeneingriffen ist das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeplant werden kann.

Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Herstellerdirektverkaufszentrum"

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

GH max. 116,00 m ü. NHN — Gebäudehöhe Oberkante max. 116,00 m über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE SIGNATUREN UND DARSTELLUNGEN

Geplante innergebietliche Haupterschließungsstraßen

633 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

40 — Hausnummer (Bestandsgebäude)

= — Zahl der Vollgeschosse (Bestandsgebäude)

8,00 — Bemaßung

#5,00 m — parallele Bemaßung

90°-Winkel

180°-Winkel

106° — Bemaßung Winkel

Übersichtsplan — Maßstab 1:10.000 (im Original)

Stadt Werl

Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg"

Vorentwurf

Gemarkung Werl (1797)

Flur 25

Flurstücke 31, 54, 57 und 1283 sowie tlw. Flurstücke 23, 24, 28, 29, 30, 42, 125, 268, 343, 344, 351, 460, 620, 621, 622, 623, 633, 655, 656, 896, 1062, 1065, 1302, 1362 und 1364

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am 20.06.2013 beschlossen worden.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 201... ortsüblich bekanntgemacht.	Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... 201... zugesandt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum ..... 201... gebeten.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am ..... 201... in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... 201... bis einschließlich ..... 201... durchgeführt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... 201... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.	Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplanes wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... 201... zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... 201... gebeten.	Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am ..... 201... die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom ..... 201... bis einschließlich ..... 201... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... 201... ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am ..... 201... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.	Der Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am ..... 201... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Werl, den ..... 201...	Werl, den ..... 201...	Werl, den ..... 201...	Werl, den ..... 201...	Werl, den ..... 201...	Werl, den ..... 201...	Werl, den ..... 201...	Werl, den ..... 201...	....., den ..... 201...
(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(Bürgermeister)	(öffentl. best. Verm.-Ing.)

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Gutachten

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

ecostra (2014): Auswirkungsanalyse zur möglichen Realisierung eines Factory Outlet Centers in der Stadt Werl (LK Soest). Areal im Kreuzungsbereich A445 / Bundesstraße B1. Wiesbaden.

Ludescher (2013): Fachbeitrag Artenschutz. Bochum.

BBE Unternehmensberatung (2007): Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche. Fortschreibung 2007. Köln.

IGS Stolz (2014): Verkehrliche Untersuchung zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC) in Werl. Neuss.

IGS Stolz (2014): Anbindung FOC Werl. Neuss.

Ökoplan (2014): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg" in Werl. Essen.

Schmidt und Partner (2004): Versickerungsfähigkeit gem. § 51 Landeswassergesetz NRW. Bielefeld.

Accon Köln GmbH (2014): Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 117 „Am Hellweg" der Stadt Werl. Köln.

PVT (2014): Verkehrstechnische Stellungnahme zu den Änderungen an den Knotenpunkten auf der B1 in Werl durch die Baumaßnahme FOC gegenüber der Zufahrt Unnaer Straße. Essen.

Stand: 30.06.2014

Maßstab: 1:1.000 (im Original)

0 10 20 30 40 60 80 100 m

N

Planverfasser:

BKR Essen
Büro für Kommunal- und Regionalplanung
Propsteistraße 80, 45239 Essen
Tel.: 0201/491573
Fax.: 0201/494117