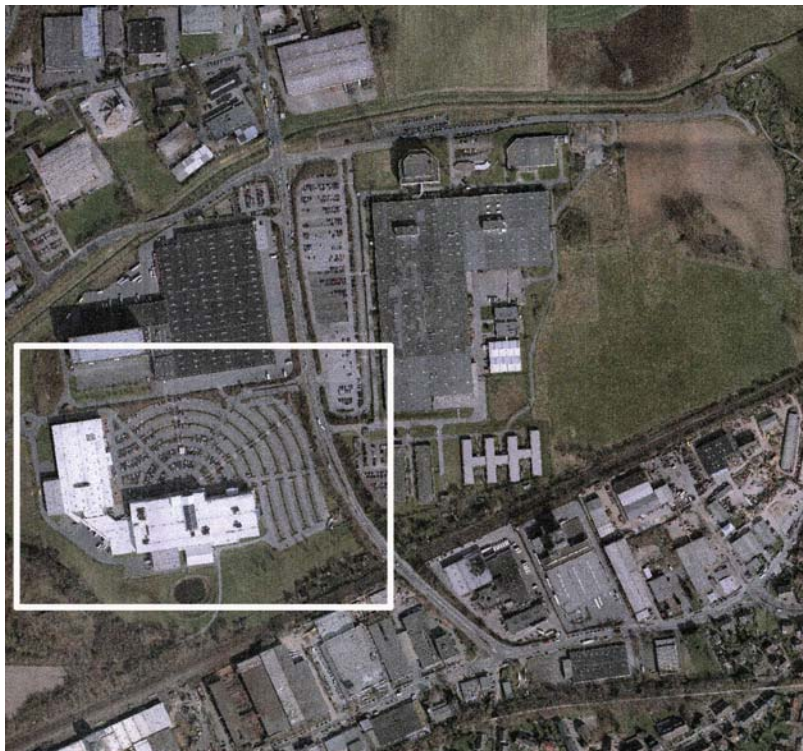


**STADT WITTEN**

**BEBAUUNGSPLAN „IM RÜDINGHAUSER FELD“, 2. ÄNDERUNG  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Planfassung vom 08.12.2011



**Planverfasser:**

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Straße 31  
50939 Köln

## 1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete SO 1 „Möbelhaus und Küchenhaus“, SO 2 „Möbel - Mitnahmemarkt“ und SO 3 „Möbel - Lagerverkauf und gewerbliche Nutzungen“ gemäß § 11 BauNVO.

### 1.1 Sondergebiet SO 1 „Möbelhaus und Küchenhaus“

Das Sondergebiet SO 1 „Möbelhaus und Küchenhaus“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Möbelhaus Ostermann mit Küchenfachmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal **49.000 m<sup>2</sup>**.

#### Verkaufsflächenbegrenzungen

Innerhalb der **maximal zulässigen Verkaufsfläche von 49.000 m<sup>2</sup>** wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimentsgruppen unterteilt in Kern- und Randsortimente wie folgt begrenzt:

WZ 2003 *		max. Verkaufsfläche
	<b>Kernsortiment Möbel</b>	<b>gesamt 45.000 m<sup>2</sup></b>
52.44.1	Möbel, Küchen, Bad	keine Begrenzung
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	keine Begrenzung
aus 52.41.1	Matratzen, Lattenroste	keine Begrenzung
aus 52.44.3	Garten- und Campingmöbel	keine Begrenzung
aus 52.49.9	Büromöbel	keine Begrenzung
	<b>Nicht-zentrenrelevantes Randsortiment</b>	<b>gesamt 2.650 m<sup>2</sup></b>
52.48.1	Teppiche (maschinengefertigt)	1.500 m <sup>2</sup>
52.46.2, aus 52.46.3 aus 52.48.1	Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe	650 m <sup>2</sup>
aus 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte / Elektrogroßgeräte (weiße Ware)	500 m <sup>2</sup>
	<b>Zentrenrelevantes Randsortiment</b>	<b>gesamt 2.000 m<sup>2</sup></b>
52.41.1	Haushaltstextilien, Bettwaren (ohne Matratzen, Lattenroste)	470 m <sup>2</sup>
52.44.2, aus 52.45.1	Lampen, Leuchten	530 m <sup>2</sup>
52.44.3	Haushaltsgegenstände	150 m <sup>2</sup>
52.44.4	Glas, Porzellan, Keramik	230 m <sup>2</sup>
52.44.7	Heimtextilien	260 m <sup>2</sup>
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte / Elektrokleingeräte	100 m <sup>2</sup>
52.48.1	Teppiche (handgeknüpft)	340 m <sup>2</sup>
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, Geschenkartikel	150 m <sup>2</sup>

\* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003

Gastronomiebetriebe, Büros und Dienstleistungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und gegenüber den hier zulässigen Bauten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig. Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind auch zugunsten des SO 2 und SO 3 zulässig.

## 1.2 Sondergebiet SO 2 „Möbel - Mitnahmemarkt“

Das Sondergebiet SO 2 „Möbel - Mitnahmemarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Möbel - Mitnahmemarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von **14.500 m<sup>2</sup>**.

### Verkaufsflächenbegrenzungen

Innerhalb der **maximal zulässigen Verkaufsfläche von 14.500 m<sup>2</sup>** wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimentsgruppen unterteilt in Kern- und Randsortimente wie folgt begrenzt:

WZ 2003 *		max. Verkaufsfläche
	<b>Kernsortiment Möbel</b>	<b>gesamt 13.500 m<sup>2</sup></b>
52.44.1	Möbel, Küchen, Bad	keine Begrenzung
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	keine Begrenzung
aus 52.41.1	Matratzen, Lattenroste	keine Begrenzung
aus 52.44.3	Garten- und Campingmöbel	keine Begrenzung
aus 52.49.9	Büromöbel	keine Begrenzung
	<b>Nicht-zentrenrelevantes Randsortiment</b>	<b>gesamt 350 m<sup>2</sup></b>
aus 50.30.3	Autozubehör, Kindersitze, Kinderwagen	350 m <sup>2</sup>
	<b>Zentrenrelevantes Randsortiment</b>	<b>gesamt 1.000 m<sup>2</sup></b>
52.41.1	Haushaltstextilien, Bettwaren (ohne Matratzen, Lattenroste)	230 m <sup>2</sup>
52.44.2, aus 52.45.1	Lampen, Leuchten	270 m <sup>2</sup>
52.44.3	Haushaltsgegenstände	80 m <sup>2</sup>
52.44.4	Glas, Porzellan, Keramik	110 m <sup>2</sup>
52.44.7	Heimtextilien	340 m <sup>2</sup>
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, Geschenkartikel	80 m <sup>2</sup>
52.48.6	Babyartikel	100 m <sup>2</sup>

\* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003

Gastronomiebetriebe, Büros und Dienstleistungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und gegenüber den hier zulässigen Bauten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig. Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind auch zugunsten des SO 1 und SO 3 zulässig.

### 1.3 Sondergebiet SO 3 „Möbel - Lagerverkauf und gewerbliche Nutzungen“

Das Sondergebiet SO 3 „Möbel - Lagerverkauf und gewerbliche Nutzungen“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Möbel - Lagerverkauf“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von **1.500 m<sup>2</sup>** sowie gewerblichen Nutzungen.

#### Verkaufsflächenbegrenzungen

Innerhalb der **maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>** ist ausschließlich das Kernsortiment Möbel zulässig.

WZ 2003 *		max. Verkaufsfläche
	<b>Kernsortiment Möbel</b>	<b>gesamt 1.500 m<sup>2</sup></b>
52.44.1	Möbel, Küchen, Bad	keine Begrenzung
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	keine Begrenzung
aus 52.41.1	Matratzen, Lattenroste	keine Begrenzung
aus 52.44.3	Garten- und Campingmöbel	keine Begrenzung
aus 52.49.9	Büromöbel	keine Begrenzung

\* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003

Weiterhin sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und gegenüber den hier zulässigen Bauten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind auch zugunsten des SO 1 und SO 2 zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche von Baukörpern ist in Abhängigkeit von der Bedachung auf die GRZ anzurechnen:

- Intensive Dachbegrünung: Anrechnung zu 70%
- Extensive Dachbegrünung: Anrechnung zu 80%
- Nicht begrüntes Dach: Anrechnung zu 100%

#### Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO wird der Bezugspunkt (BP) für die Höhenfestsetzung auf 102.0 m über Normal- Null (ü. NN) festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Höhe sind ausnahmsweise zulässig für untergeordnete Dachaufbauten wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten und Technikaufbauten.

### 3. Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche muss nach Angaben gemäß Punkt 5. Grünfestsetzungen begrünt werden. Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (St) nicht zulässig. Die Flächen dürfen außer für Feuerwehruzufahrten nicht befestigt werden.

### 4. Verkehrsflächen

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5. Grünfestsetzungen

### Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB ist in der Grünfläche die bestehende auengerechte extensive Wiesenfläche sowie der Feuerlöschteich inklusive bestehender Böschungsbereiche zu erhalten. Anpflanzungen von standortgerechten Sträuchern in zusammenhängender Größe von maximal 150 qm Fläche sind zulässig.

### Gebäudeeingrünung

Die nach Süden gerichteten Gebäudeflächen sind zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Einbindung der Hochbauten in das Landschaftsbild mit einer Fassadenbegrünung oder Pflanzung von langlebigen Laubbäumen der Arten Ahorn (Acer), Eiche (Quercus), Esche (Fraxinus) oder Linde (Tilia), Hochstamm, StU. 20/25 cm, in einem Abstand von 6 m von der Gebäudekante zu versehen und zu erhalten. Ersatzweise ist für die Fassadenbegrünung eine extensive Dachflächenbegrünung zulässig.

### Stellplatzanlagen

Es ist für je 6 Stellplätze 1 langlebiger Laubbaum, StU. 20/25 cm, Hochstamm, der Arten Ahorn (Acer), Eiche (Quercus), Esche (Fraxinus) oder Linde (Tilia) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Insgesamt ist pro 100 qm befestigter Fläche eine offene Pflanzfläche von 20 qm herzustellen und zu erhalten.

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangene 100 qm Eigentumsfläche 1 langlebiger Laubbaum, StU. 20/25 cm, Hochstamm, der Arten Ahorn (Acer), Eiche (Quercus), Esche (Fraxinus) oder Linde (Tilia) zu pflanzen und zu erhalten.

## 6. Heizungsanlagen

Im gesamten Planbereich sind Heizungsanlagen, die mit Kohle, Holz oder Öl betrieben werden, nicht zulässig.

## KENNZEICHNUNG

Zur Vermeidung des Direktkontaktes belasteter Boden/ Mensch und zur weitgehenden Reduzierung der Grundwasserneubildung müssen die verunreinigten Flächenabschnitte versiegelt werden. Unter einer ausreichenden Versiegelung sind alle Gebäude oder befestigte Hof-, Weg- und Parkplatzflächen (Bitumendecke) zu verstehen. Nicht überbaute oder versiegelte Flächen sind mit bindigem Boden in der Mächtigkeit von 0,5 m bis 1 m zu überdecken und zu begrünen.

Es besteht keine Notwendigkeit, bei den entsprechenden Bauarbeiten besondere Auflagen hinsichtlich des Arbeitsschutzes zu erteilen.

Bodenaushub, der auf dem Gelände nicht wieder eingebaut werden kann, ist auf einer Deponie der Klasse III (Hausmülldeponie) zu entsorgen, ggfs. kann nach Einzelprüfung des Auslaugungsverhaltens auch der Ablagerung auf einer Bauschuttdeponie (Klasse II) zugestimmt werden.

## HINWEISE

### 1. Bergbau

Widerrechtlicher oder tagesnaher Bergbau kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 2. Bodendenkmale

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.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

## 3. Artenschutz – Geburtshelferkröte

Zum Schutz der Geburtshelferkröte ist im Bereich des Löschwasserteiches eine dauerhafte Sperrereinrichtung zu installieren, um sicherzustellen, dass es nicht zu einer Tötung der Geburtshelferkröte durch Fahrzeuge kommt. Zur Optimierung des Lebensraums ist die Anlage eines zweiten Gewässers oder die Erweiterung des bestehenden Gewässers am südwestlichen gelegenen Böschungsfuß vorzunehmen. Daran muss sich in unmittelbarer Nähe ein naturnahes Umfeld als Landlebensraum anschließen, das in einer halboffenen Lage mit maximal lückig bewachsenen Boden Versteckmöglichkeiten zwischen Steinen oder in Böschungen als unabdingbare Habitatbestandteile bietet. Die Sicherung der genannten Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Auf die Ausführungen der Artenschutzvorprüfung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 ‚Rüdingerhauser Feld‘ in Witten, aru – arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster, November 2011 wird verwiesen.

## 4. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 132

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 132 für die außerhalb des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung liegenden Bereiche rechtskräftig bleibt.