

STADT ENGER

Opferfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 8 „EDEKA-Markt“

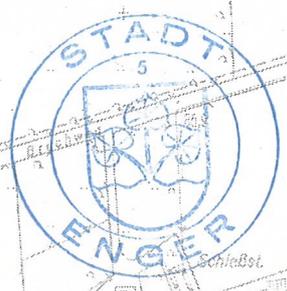
Es wird bestätigt, dass die Begründung zum VEP Nr. 8 in der Zeit vom 14.04 bis 14.05.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt hat

Enger, den 15.05.2003
STADT ENGER

J. Keller

Begründung

- Entwurfsfassung -



Inhaltsübersicht

1.....	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“	3
1.1	Allgemeines.....	3
1.2	Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	3
1.2.1	Räumliche Einordnung	3
1.2.2	Beschreibung des Bestandes.....	4
1.2.3	Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen	8
1.3	Planungsgrundsätze und städtebauliche Konzeption.....	8
1.3.1	Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Handels.....	8
1.3.2	Belange des Verkehrs	10
1.3.3	Belange des Umweltschutzes.....	11
1.3.4	Bodenschutz	13
1.4	Belange der Ver- und Entsorgung	13
2.....	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“ – Entwurf -	14
2.1	Nutzungsplan	14
2.2	Gestaltungsplan	15
2.3	Angabe der Rechtsgrundlagen	16
2.4	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise	17
2.5	Sonstige Darstellungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	21
3.....	Projektbeteiligte	23
4.....	Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG.....	24

Enderweit & Partner GmbH

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

1. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“

Stand: Entwurf

1.1 Allgemeines

Die Stadt Enger beabsichtigt, für das Gebiet zwischen Spenger Straße im Norden und Ringstraße im Osten (Flurstücke 675 (tlw.), 676 und 678, Flur 8, Gemarkung Enger) einen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Rahmen der Neuaufstellung des FNP erfolgen.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung und den Umbau des vorhandenen SB-Verbrauchermarktes zu schaffen.

Der bislang in dem Gebäude vorhandene Einzelhandelsbetrieb wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Verkaufsflächen sowie die Nebenflächen des vorhandenen Geschäftes zu erweitern bzw. umzunutzen (bisherige Verkaufsfläche ca. 2.500 m²; geplante Verkaufsfläche ca. 2.400 m²). Neben der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes sowie des Backshops sollen zukünftig drei weitere Shops in dem auszubauenden Gebäude untergebracht werden. Insgesamt entsteht eine Einzelhandelseinrichtung, deren Gesamtverkaufsfläche oberhalb der Vermutungsgrenze i. S. des § 11 (3) der BauNVO von 1.200m² liegt.

Zur langfristigen planungsrechtlichen Steuerung der zulässigen Nutzung, hat der Planungsausschuss der Stadt Enger beschlossen, zum Vorhaben nach § 34 BauGB nicht das Einvernehmen zu erteilen, sondern einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan soll für das Planungsgebiet Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

1.2.1 Räumliche Einordnung

Das Vorhabengebiet befindet sich südwestlich angrenzend an den Ortskern (Siedlungsschwerpunkt) und zentralen Einzelhandelsbereich von Enger.

Hier findet sich eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen sowie auch Wohnen. Aufgrund des fehlenden Flächenangebotes im Ortskern sind derzeit großflächige Einzelhandelsbetriebe unmittelbar angrenzend an den Kernbereich angelagert. Sie finden sich zur Zeit im Bereich Niedermühlenstraße, Ringstraße/Spenger Straße und aber auch an der Bielefelder Straße.

Unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur sind alle Standorte, mit Ausnahme des Standortes Bielefelder Straße, als integrierte Standorte zu bezeichnen.

Nach den Ergebnissen einer vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenen Einzelhandelsuntersuchung¹, die im Rahmen der Planungen für den Verbrauchermarkt erarbeitet wurde, besteht in der Kernstadt Enger, insbesondere auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung, ein Fehlbedarf an Verkaufsflächen zur Versorgung der Bevölkerung.

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes sind einzelne Einzelhandels-, Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden. Darüber hinaus sind in der Nachbarschaft einzelne Wohnnutzungen vorhanden.



Bild 1:Wohnbebauung nördlich der Spenger Straße

Der Standort liegt unmittelbar an der Spenger Straße, die als regionale Verkehrsachse (Kreisstraße K 20) die Kernstadt Enger mit dem Ortsteil Westerenger verbindet. Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen gegeben.

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das zwischen Spenger Straße im Norden und Ringstraße im Osten gelegene Vorhabengebiet umfaßt die Flurstücke 675 (tlw.), 676 und 678 (Flur 8, Gemarkung Enger). Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 1,15 ha.

An dem Standort befinden sich seit über 25 Jahren Einzelhandelseinrichtungen, die jedoch baulichen Veränderungen unterworfen waren.

Die vorhanden baulichen Anlagen werden zur Zeit zum einen durch den Neukauf-Markt sowie einen Backshop genutzt, der in seiner heutigen Form seit 1996 besteht.

¹ Analyse der Tragfähigkeit und über die Auswirkungen der Erweiterung eines großen Verbrauchermarktes in der Stadt Enger; ARGE Wirtschaftsstrukturforschung und Standortplanung; Minden; Juni 2002



Bild 2: Edeka-Markt

Ein zweiter Gebäudekomplex steht derzeit leer. In dem Gebäudeteil befand sich in den Jahren 1997 bis 1999 ein Restpostenmarkt („Schnapp-Zu“).

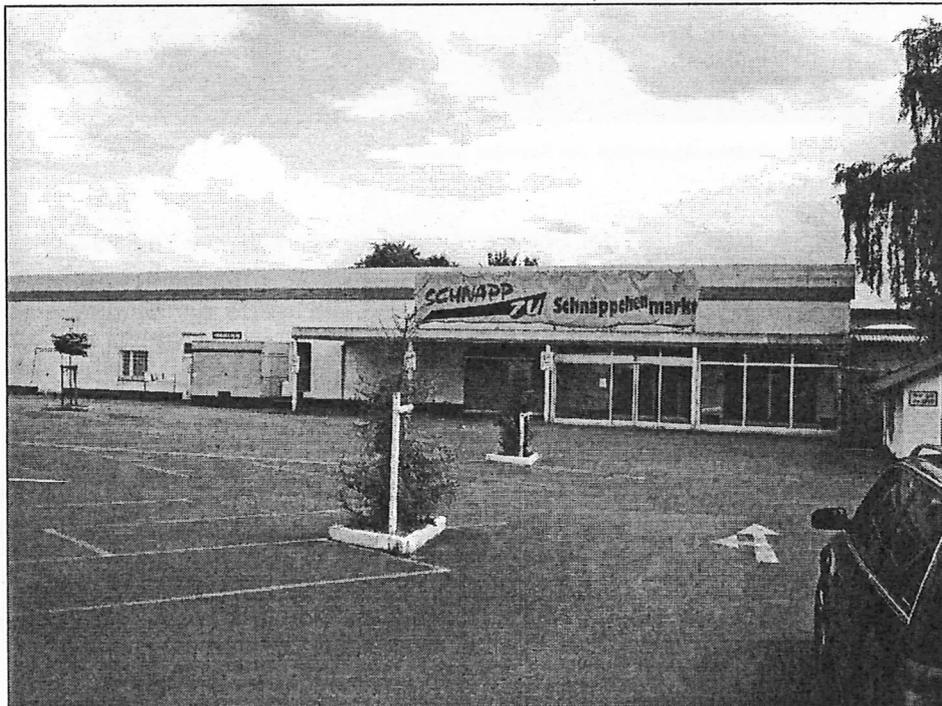


Bild 3: ehemaliger Restpostenmarkt

Die vorhandenen eingeschossigen Gebäudeteile sind mit einem Flachdach versehen.

Der Neukauf-Markt verfügt derzeit über ca. 1.240m² Verkaufsfläche zuzüglich Nebenflächen. Der ehemalige Restpostenmarkt verfügte über eine Verkaufsfläche von ca. 1.340 m².

Die Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt sowohl von der Spenger Straße wie auch von der Ringstraße aus. Die Zugänge zu den Geschäften befinden sich auf der Nordseite des Gebäudes. Die Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt von der Ringstraße aus.

Stellplatzflächen für die Kunden sind nördlich des Baukörpers angeordnet. Innerhalb der Stellplatzflächen sind einzelne Baumscheiben sowie Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen vorhanden.

Zur Spenger Straße wie auch in Teilen zur Ringstraße hin ist das Gelände durch einen mit Bäumen bestandenen Grünstreifen abgegrenzt.

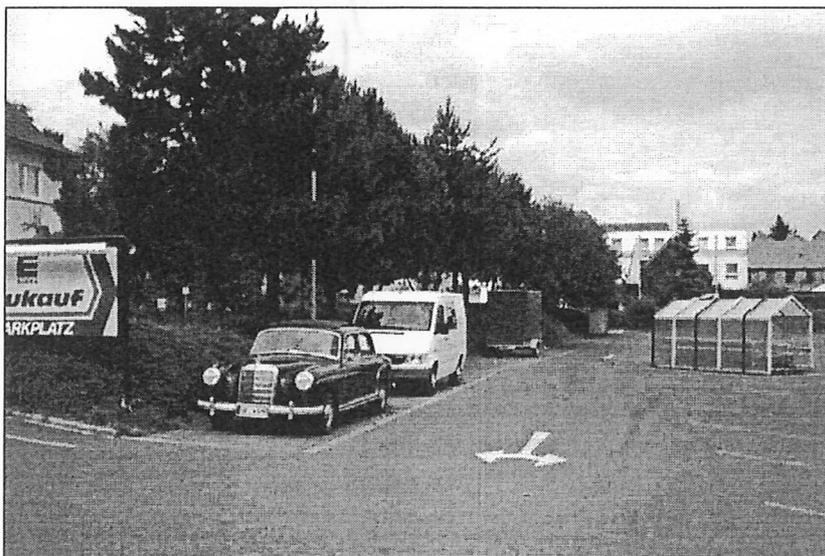


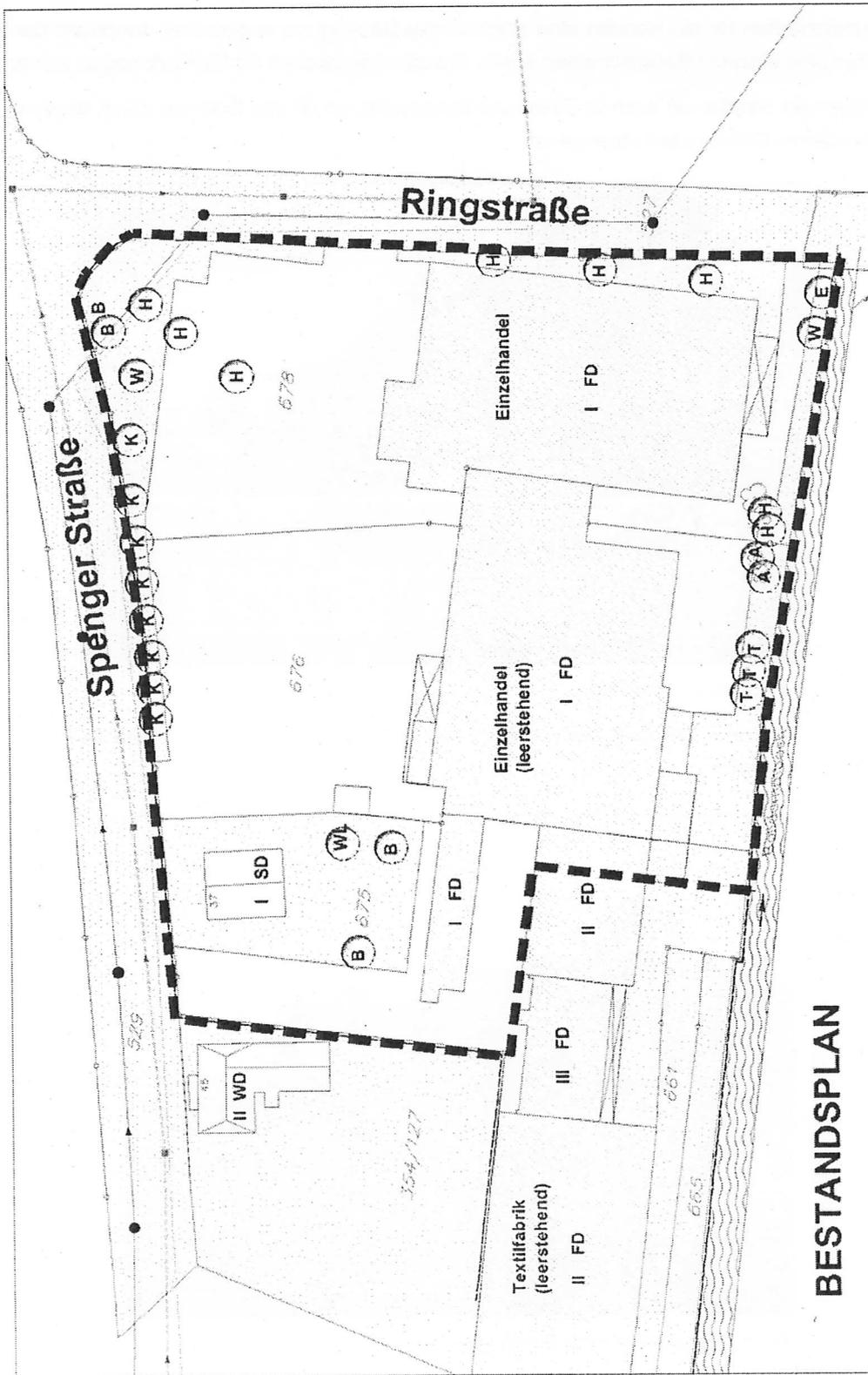
Bild 4: äußere Eingrünung

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich an der Spenger Straße ein eingeschossiges Wohngebäude mit Hausgarten.



Bild 5: Wohngebäude an der Spenger Straße

Bestandsplan



BESTANDSPLAN

1.2.3 Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - :

Die Fläche, auf der sich das Vorhabengebiet befindet, ist im gültigen Flächennutzungsplan Stadt Enger als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan - :

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den betreffenden Bereich des Vorhabens nicht vor.

1.3 Planungsgrundsätze und städtebauliche Konzeption

1.3.1 Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Handels

1.3.1.1 Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Verkaufsflächen sowie die Nebenflächen des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes am Standort Spenger Straße zu erweitern. Im Zuge der Erweiterung für einen größeren Lebensmittelmarkt sollen die Flächen des bisherigen Restpostenmarktes einbezogen werden. Durch die geplante Erweiterung des Marktes unter Einbeziehung von Umbauten bzw. Abriß bislang vorhandener Gebäudeteile soll auch aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht eine Aufwertung des Einzelhandelsstandortes erreicht werden.

Zur Realisierung der notwendigen Stellplatzflächen soll das Wohngebäude Spenger Straße 37 abgerissen werden.

Im Zuge der Umgestaltung und Erweiterung sollen nunmehr neben der Vergrößerung der Lebensmittelmarktes (Edeka-Markt) und des Backshops die Unterbringung weiterer Aktionsflächen bzw. separater Verkaufsflächen (Blumen, Bankomat) entstehen.

Das Warensortiment der EDEKA-Filiale, zukünftig angeboten auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.160m² (davon ca. 180m² Getränkebereich), wird in einem Nahrungsmittelvollsortiment bestehen, das neben Trockenprodukten, Frischesortimenten und Molkereiprodukten auch Frischfleisch und Käse in Bedienung, sowie Obst und Gemüse sowie einen Getränkebereich umfasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen die Non-Food-Artikel lediglich in untergeordnetem Umfang angeboten werden.

Durch eine entsprechende Festsetzung (Begrenzung der Verkaufsflächen der separaten Shops an der Gesamtverkaufsfläche sowie flächenmäßige Begrenzung bestimmter zentrenrelevanter Sortimente entsprechend Einzelhandelserlass) soll sichergestellt werden, dass die Einrichtung des Verbrauchermarktes keine negativen Auswirkungen auf den sonstigen innerstädtischen Facheinzelhandel hat.

Ebenso werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Anteile der im Objekt geplanten sonstigen Shop-Einrichtungen flächenmäßig begrenzt.

Räume für die Lagerung der angelieferten Lebensmittel sind im südlichen Gebäudeteil vorgesehen, wo auch die Anlieferung der Waren erfolgen soll. Eine Einfahrt für den Anlieferungsverkehr ist östlich des Gebäudes abgehend von der Ringstraße vorhanden. Diese von der angrenzenden Wohnbebauung abgewandte Anlieferung vermeidet mögliche Immissionskonflikte durch eventuelle Frühlieferungen.

Alle Ladeneinheiten werden über einen gemeinsamen Zugang sowie eine gemeinsame Vorkassenzone (Mall) für den Kunden erschlossen.

Im Zuge des Umbaus und der Erweiterung soll das Gesamtgebäude durch eine neue Fassadengestaltung eine gestalterische Aufwertung erfahren. Hierbei wird die Metallfassade durch Klinker sowie durch die Staffelung der Attikahöhe gegliedert. Abschnittsweise Fassadenbegrünungen gliedern den Baukörper zusätzlich.

Tabelle 1: Flächenbilanz der geplanten Einzelhandelseinrichtungen

	Verkaufsfläche (in m ²)
EDEKA-Markt	ca. 2.160
davon Getränkebereich	ca. 180,0
Backshop	ca. 77,0
Blumenshop	ca. 53,0
Kassenvorzone, etc.	ca. 110,0
Summe	ca. 2.400,0

Durch die geplanten Nutzungen ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,85.

Bei dem Bereich zwischen Spenger Straße und Ringstraße handelt es sich um ein überwiegend bebauteres Gebiet (vorhandener Verbrauchermarkt sowie leerstehendes Gebäude) mit hohem Versiegelungsgrad. Somit handelt es sich bei dem Vorhaben um die Wiedernutzung eines bislang schon genutzten Standortes; die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der "grünen Wiese", wird vermieden.

Ziel ist es, an dem geplanten Verbrauchermarkt ein ausreichendes Stellplatzangebot zu schaffen, um einen Parkdruck auf angrenzende Bereiche zu vermeiden. Somit wird der überwiegende Teil der Grundstücksnutzung durch Stellplätze und ihre Zufahrten genutzt. Durch Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung und äußeren Eingrünung im V+E-Plan soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben sich stadtgestalterisch in dem Umgebungsbereich einfügt. Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

1.3.1.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstruktur

Das vorliegende Gutachten² kommt zu der Auffassung, dass das geplante Vorhaben im Wesentlichen zu einer Reduzierung des vorhandenen Kaufkraftabflusses beitragen wird. In geringem Umfang können sich Umverteilungen der Umsätze bei den am Ort bestehenden Betrieben ergeben. Nachteilige Auswirkungen auf die in den Ortsteilen vorhandenen Einrichtungen werden nicht erwartet. Durch die Lage des Vorhabens, im Ortskernbereich der Stadt Enger, wird davon ausgegangen, dass sich insgesamt Synergieeffekte einstellen werden.

Wie im Gutachten festgestellt wird, besteht in der Stadt Enger ein Fehlbedarf an Verkaufsflächen. Dies trifft insbesondere für den Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt zu.

Die Aufwertung des bestehenden Standortes kommt dem Ziel der Stadt Enger nach, entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion eine möglichst ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Eine Reduzierung des Kaufkraftabflusses im Bereich des Lebensmittel Einzelhandels kann hierbei u.U. dazu beitragen auch den übrigen Einzelhandel im Ort zu stärken.

Bei dem Standort Spenger Straße handelt es sich um einen bereits bestehenden Standort, der von den Kunden gut angenommen wird. Durch seine räumliche Lage und gute Erreichbarkeit kann er von Kunden aus der Kernstadt, aber auch von Kunden benachbarter Ortsteile (Westerenger und Pödinghausen, etc.) aufgesucht werden.

1.3.1.3 Planungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzungen

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Es soll bei der Darstellung der gemischten Baufläche verbleiben.

Verbindliche Bauleitplanung - Vorhaben- und Erschließungsplan -

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB soll für die Bereiche des Geschäftsbauwerkes Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festsetzen. Hierbei soll die maximal zulässige Verkaufsfläche auf der Basis der geplanten Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m² festgesetzt werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit GRZ 0.85 festgesetzt.

1.3.2 Belange des Verkehrs

Das Grundstück soll, wie bislang, für den Kundenverkehr unmittelbar von der Spenger Straße und von der Ringstraße aus über jeweils eine Zu- und Abfahrt erschlossen werden. Die Erschließung für die Warenanlieferung sowie für den Kundenverkehr erfolgt zum Teil getrennt. Die Warenanlieferung erfolgt über eine separate Zufahrtsmöglichkeiten von der Ringstraße aus.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind insgesamt drei Einfahrtsbereiche festgesetzt. Sonstige Zu- und Abfahrten zur Ringstraße und Spenger Straße sind ausgeschlossen.

² Analyse der Tragfähigkeit und über die Auswirkungen der Erweiterung eines großen Verbrauchermarktes in der Stadt Enger; ARGE Wirtschaftsstrukturforchung und Standortplanung; Minden; Juni 2002

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird durch die angrenzenden Straßen aufgenommen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung von im Umfeld vorhandenen Wohnquartieren, z.B. durch Park-Such-Verkehr, ist durch die günstige Lage im Verkehrsnetz nicht zu erwarten³.

Für die Kunden sind zwischen geplantem Markt und der Spenger Straße hin 196 Stellplätze vorgesehen. Der vorhandene Bestand von zur Zeit 113 Stellplätzen wird hierzu erheblich erweitert. Durch das Anpflanzen von Einzelbäumen sowie die Anlage von Pflanzflächen wird der Bereich der Kundenstellplätze und Fahrgassen aufgewertet und klar gegliedert.

Auf der ehemaligen Kleinbahntrasse, südlich der Spenger Straße, verläuft ein Wanderweg. Dieser wird teilweise durch private Nutzungen unterbrochen. Es ist Ziel, diesen Wanderweg im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Im noch zu schließenden Durchführungsvertrag soll vertraglich geregelt werden, dass die Öffentlichkeit ein Geh- und Fahrrecht (Fahrräder) über das Betriebsgrundstück erhält.

1.3.3 Belange des Umweltschutzes

1.3.3.1 Immissionsschutz

Nach derzeitiger Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens wird davon ausgegangen, dass sich durch das Vorhaben aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und der im Umfeld gelegenen Nutzungen innerhalb der gemischten Bauflächen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ergeben werden.

1.3.3.2 Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Herford befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Altablagerung (U 101). Hierbei handelt es sich um eine Bodenauffüllung mit Bauschutt, Boden, Hausmüll, Gewerbeabfälle, die vermutlich in den Jahren 1945 bis 1953 vorgenommen wurde.

Im Zuge von Baumaßnahmen wurde auf einer Teilfläche des Plangebietes eine Altlastenvorerkundung durchgeführt.⁴

Durch die Untersuchung wurde die Zusammensetzung der Altablagerung bestätigt, die an den untersuchten Stellen bis zu einer Tiefe von 1,9 m nachgewiesen wurde. Eine relevante Ausgasung von Methan aus der Bodenluft wurde nicht festgestellt.

1.3.3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch das am 3. August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz wird das Baugesetzbuch (BauGB) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert.

³ Analyse der Tragfähigkeit und über die Auswirkungen der Erweiterung eines großen Verbrauchermarktes in der Stadt Enger; ARGE Wirtschaftsstrukturforschung und Standortplanung; Minden; Juni 2002; Seite 34

⁴ Altlastenvorerkundung im Bereich BV Spenger Straße / Ringstraße in Enger; IFUA, Bielefeld; 1996

Diese Neuregelungen haben auch wesentliche Auswirkungen auf die gemeindliche Bauleitplanung, da nunmehr die Art und Weise und das „Wie“ der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauplanungsrecht eindeutig geregelt wird. Städtebauliche Projekte werden nach den in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz festgelegten Prüfwerten und Größenwerten dahingehend beurteilt, ob eine UVP durchzuführen ist bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einer Größenordnung über 2.400 m² Verkaufsfläche. Außerdem soll eine bislang gewerblich genutzte Fläche umgenutzt werden.

Da es sich jedoch nicht um Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB handelt, ist eine formale UVP nicht durchzuführen. Dennoch wurden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte in Bezug auf die erkennbaren Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien, die Landschaft sowie die sonstigen Kultur- und Sachgüter im Sinne einer Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Die Kriterien der Vorprüfung wurden in der als Anlage beigefügten Tabelle dargelegt.

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den geplanten Festsetzungen für das geplante Kerngebiet sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht gegeben, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage befindet.

Aus diesem Grund ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

1.3.3.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Neuaufstellung des VEP werden nicht erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Flächen geschaffen werden, da Nutzungsrechte nach § 34 BauGB - Gewerbe und Wohnen - für die Flächen bestehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll jedoch geprüft werden, inwieweit durch den VEP zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und welche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt / festgesetzt werden.

Überwiegend handelt es sich auch um bereits bebaute und versiegelte Flächen, die lediglich planungsrechtlich einer anderen Nutzungsart zugeführt werden. Für die neue Nutzung als Verbrauchermarkt muß ein vorhandener Hausgarten allerdings umgenutzt werden. Teilweise werden aber auch bebaute und stark versiegelte Flächen zurückgebaut und entsiegelt, wobei im VEP entsprechende Baumpflanzungen und Pflanzflächen insbesondere auf den Parkplatzflächen festgesetzt werden. Zudem soll der vorhandene Baumbestand und die vorhandenen Grünbereiche entlang der Spenger Straße und der Ringstraße erhalten und in die städtebauliche Konzeption einbezogen werden. Eine entsprechende Festsetzung - nicht überbaubare Grundstücksfläche, Grünfläche mit Erhaltungsbinding - erfolgt im VEP.

Auch der entlang des Bolldambaches vorhandene Grünbestand soll teilweise erhalten und sinnvoll in das städtebauliche Konzept eingebaut werden. Eine Teilfläche muss für den Bau von Stellplätzen in Anspruch genommen werden, hierzu sind einzelne Bäume zu entfernen. Als Ausgleich wird eine bachbegleitende Neupflanzung von Bäumen vorgenommen.

Die vorgeschlagene Lösung sorgt für den wünschenswerten Erhalt des wertvollen Grünbestandes bei einer gleichzeitigen sinnvollen städtebaulichen Wiedernutzung der betreffenden Flächen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

1.3.4 Bodenschutz

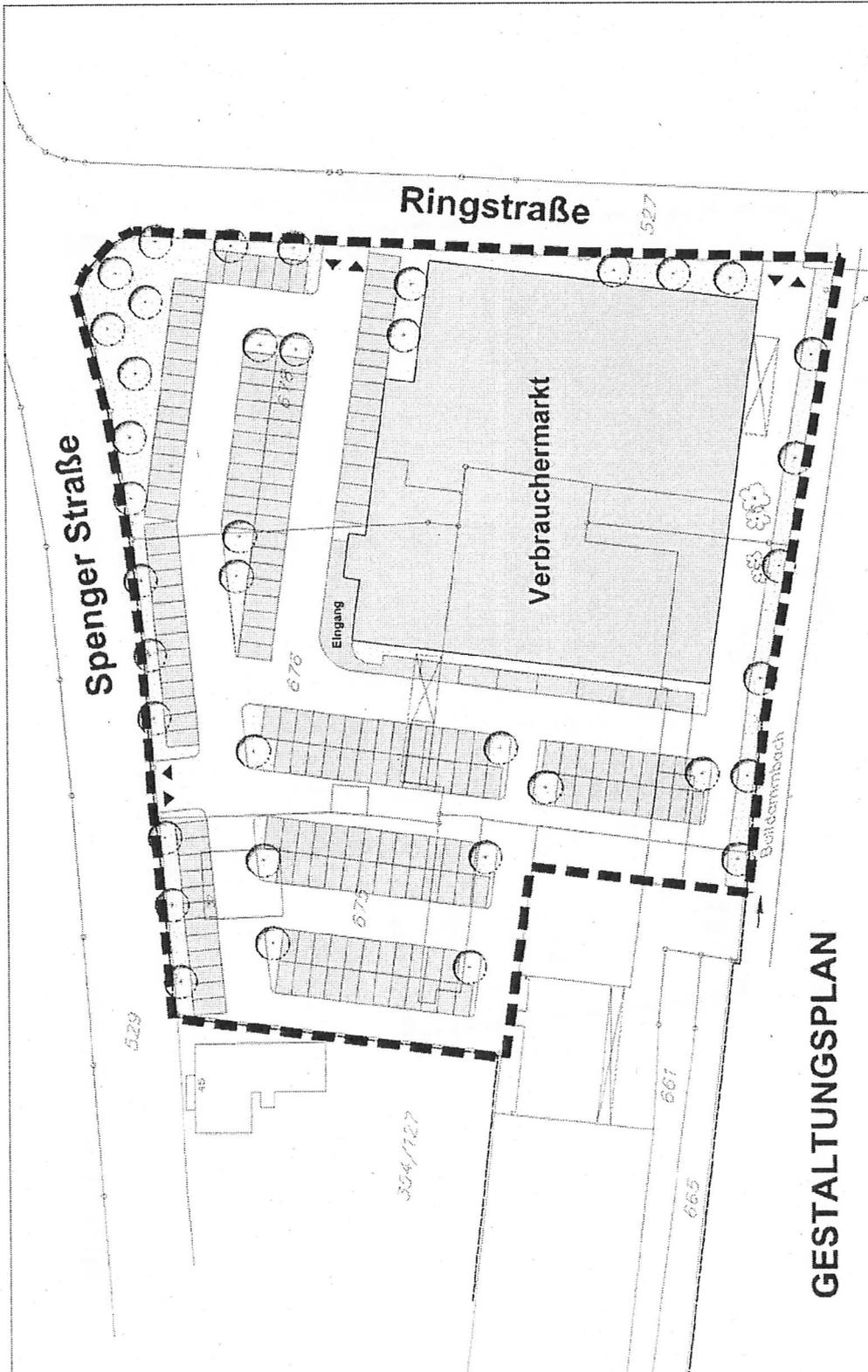
Den Belangen des Bodenschutzes und den Zielen Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird an diesem Standort durch Nachverdichtung im Bestand und Wiedernutzung eines Gewerbestandortes Rechnung getragen.

1.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Grundstück verfügt derzeit bereits über eine ausreichende Ver- und Entsorgung. Entsprechende Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Am nordöstlichen Plangebietsrand verlaufen zwei öffentliche Kanaltrassen durch das Plangebiet. Die Führung der Kanaltrassen über das private Grundstück ist durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert.

2.2 Gestaltungsplan



2.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV. NRW. S. 160).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

2.4 Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

1. **Abgrenzungen** gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

2. **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



Kerngebiet
gemäß § 7 BauNVO

Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermarkt) sofern die Gesamtverkaufsfläche aller im Gebäude vorhandenen Einrichtungen eine Verkaufsfläche von maximal 2.400m² nicht überschreitet.

Innerhalb der gesamten Einrichtung sind neben dem Verbrauchermarkt einzelne separate Shops zulässig, sofern die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird und ihre Verkaufsfläche einen Anteil von 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Nachfolgende Sortimente dürfen auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby- und Kinder- Non-Foodartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren,
- Foto, Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel.

Alle sonstigen gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

3.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ , GFZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,85

zulässige Grundflächenzahl von max. 0,85

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe),
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Untere Bezugspunkte:

- die Oberkante des am vorhandenen Gebäude angrenzenden Parkplatzes.

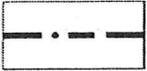
GH max. 8,5 m

Die Gebäudehöhe (GH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von 8,5 m überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0 m.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

5. Flächen für Stellplätze

gem. § 9 (1) 4 BauGB



Flächen für Stellplätze

6. Flächen zum Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11 BauGB



Einfahrtsbereiche

Sonstige Zufahrten von der Ringstraße und der Spenger Straße sind unzulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB



vorhandene Schmutzwasserdruckleitung



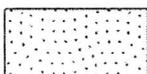
vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal

8. Grünflächen

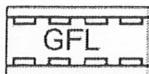
gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

**9. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB**



Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

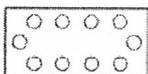
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB



anzupflanzende Bäume

Als Baumart ist Baumhasel mit einem Stammumfang von 12-14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden.

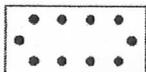


Bepflanzungsflächen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Raseneinsatz zu begrünen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



zu erhaltene Grünfläche

Die innerhalb der als zu erhalten festgesetzten Fläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

11. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

Fassadengestaltung

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen und Klinker.

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

- auf der Nord-, Ost- und Westseite des Verbrauchermarktes bis zu einer Gesamtgröße von 15% der jeweiligen Fassadenflächen;
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebietes ~~Sonstigen Sondergebietes (SQ)~~ nur in einer Höhe von bis zu 5 m (Fahnenmasten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 10m) über dem Gelände errichtet werden.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- wenn sie mit wechselndem Licht betrieben werden,
- wenn die Oberkante der Werbeanlage die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m überschreitet.

2.5 Sonstige Darstellungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

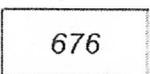


Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB



Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Zu beseitigendes Gebäude / Gebäudeteil

3. Projektbeteiligte

Vorhabenträger:	EDEKA Minden-Hannover Wittelsbacherallee 61 32427 Minden
Eigentümer:	Fa. Busch Immobilienverwaltung GmbH Spenger 39-43 32130 Enger
Objektplanung:	Erhard Soyk Architekt Hermannstraße 1 32791 Lage
Städtebauliche Planung:	Enderweit & Partner GmbH Mühlenstraße 31 33607 Bielefeld

4. Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	Bebauungsplangebiet insgesamt 1,15 ha <u>Gebietsfestsetzungen:</u> Kerngebiet / Verbrauchermarkt ca. 11.500 m ² Zulässige Verkaufsfläche geplant 2.400 m ²	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Der das Kerngebiet betreffende Bereich ist derzeit bereits mit einem Einkaufsmarkt sowie einer derzeit leerstehenden Einzelhandelseinrichtung bebaut. Weitere Teile des Grundstückes sind für die für den vorhandenen Markt erforderlichen Parkplätze genutzt. Entlang der Spenger Straße befindet sich ein einzelnes Wohnhaus mit Hausgarten.	(-)
1.3	Abfallerzeugung	Im Kerngebiet Abfallanfall im Rahmen der beabsichtigten Nutzung als Einkaufsmarkt, insbesondere Verpackungsmaterialien etc. Abfallreduzierung durch Nutzung von Mehrwegsystemen. Anfallende Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Keine Produktion vorgesehen, entfällt daher weitgehend, Vorbelastung des Gebietes durch vorhandene Verkehrsanlagen.	(-)
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Gering, Umgang mit üblicher Handelsware im Sondergebiet.	(-)
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes	<p>Die an die vorhandenen Straßenzüge angrenzenden Bereiche sind überwiegend bebaut, Nutzungen sind Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen.</p> <p>Ein erheblicher Teil der Fläche ist ehemals gewerblich genutzt worden. Die Nutzung wurde aufgegeben. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden bereits überwiegend beseitigt. Eine Teilfläche ist mit einem Einkaufsmarkt in einer umgenutzten Gewerbehalle bebaut und für die erforderlichen Parkplätze genutzt.</p> <p>Ansonsten sind die abgeräumten ehemaligen Gewerbeflächen, aufgegebenen Hausgärten sowie eine Gehölzgruppe von der Maßnahme betroffen.</p>	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Die ökologische Bedeutung ist überwiegend gering bis sehr gering. Die Flächen sind aufgrund der derzeitigen bzw. ehemaligen Einzelhandelsnutzung größtenteils versiegelt (Gebäude und Stellplätze) sowie mit einem Wohnhaus bebaut. Grünanlagen entlang der Spenger Straße und Ringstraße mit zum Teil erhaltenswerten Baumbestand werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.	(-)
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 19 a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder euro-päische Vogelschutzgebiete	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BnatSchG	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 20 c BNatSchG	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		(-)
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	Der Standort grenzt an das Stadtzentrum Enger unmittelbar an, ÖPNV Anbindung ist im Umfeld vorhanden, städtebaulich integrierter Einzelhandelsstandort.	(-)

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerhebl. (-) ggf. erhebl. (+)
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Kein derartiger Schutzstatus im Gebiet selbst oder im relevanten Umfeld.	(-)
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	unerheblich	(-)
3.2	den etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	entfällt, betrifft angrenzende Staaten	(-)
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen	unerheblich	(-)
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	unerheblich	(-)
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Dauerhafte bauliche Nutzung von Bodenflächen, teilweise Entsiegelung von Flächen die bislang gewerblich genutzt wurden.	(-)