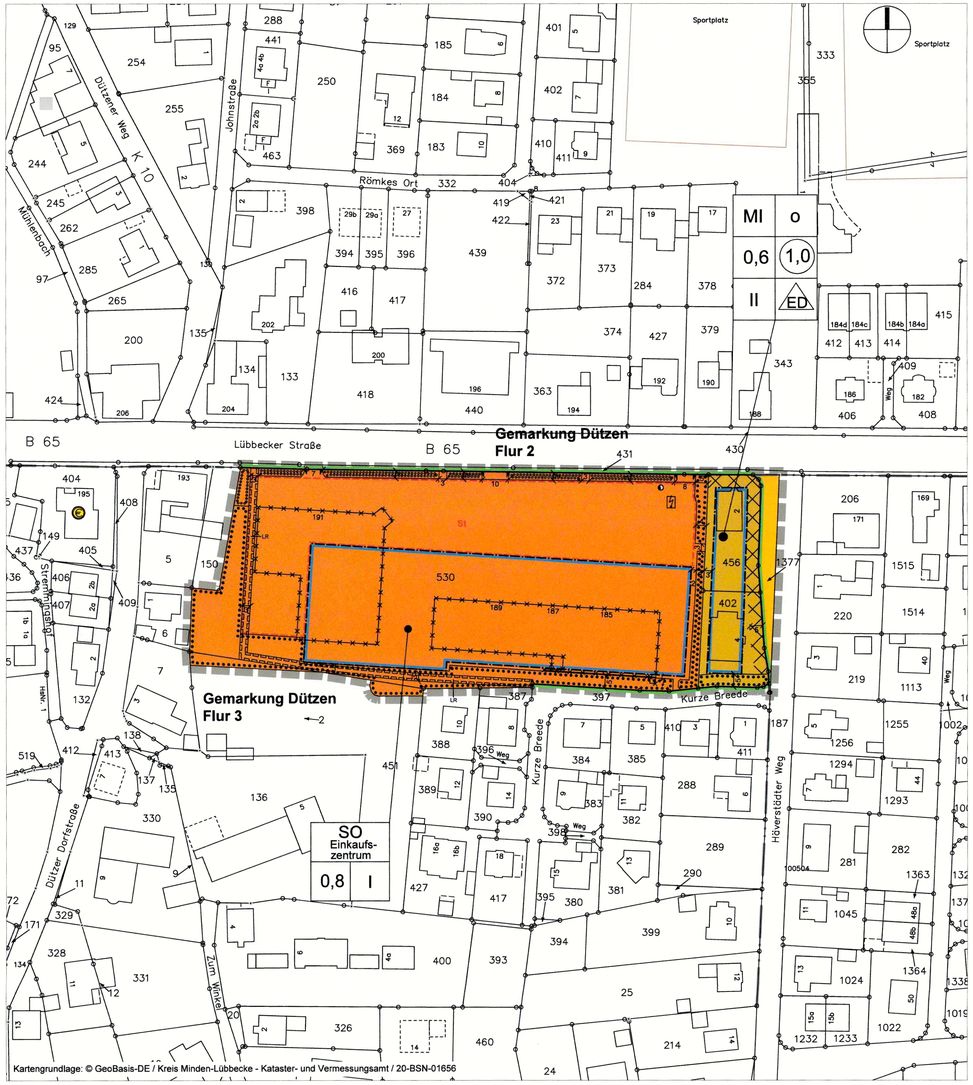
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — **Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Einkaufszentrum** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 (2) BauNVO)

MI — **Mischgebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

z.B. 0,6 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

1,0 — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

z.B. II — **max. Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich (gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

3 — **Bemaßung in Meter**

LR — **mit Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

St — **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

6. Bestand, Nachrichtliche Angaben

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

abzureißendes Gebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurgrenze

Ortsnetzstation, genaue Verortung im Rahmen der Objektplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum" (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 (2) BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet SO "Einkaufszentrum" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit 0,1844 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche
- Bäckereien mit 0,00658 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche
- Post-Zeitschriften-Lotto-Geschäfte mit 0,00461 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche
- Blumenshops mit 0,00263 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche
- Drogeriefachmärkte mit 0,05267 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche

Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche wird die Größe des Flurstücks 530 mit einer Fläche von 15.187 m² zugrunde gelegt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6 (2) u.(3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 (5) u. (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) Nr. 3 Satz 4)

In dem SO-Gebiet darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

(1) Im Sondergebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.
(2) Im Sondergebiet sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(3) Im Mischgebiet sind innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind zulässig.

§ 5 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1,3) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

§ 6 Grünordnerische Festetzungen

(1) Die festgesetzten "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Auf den festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind mindestens neun lebensraumtypische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Sofern einzelne bereits vorhandene Bäume erhalten bleiben, sind für diese keine Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Bepflanzungen und Ansaaten sind bis zur Bauabnahme, spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
(3) Innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" sind mindestens 8 lebensraumtypische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.
Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind bis zur Bauabnahme, spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Verortung der Bepflanzungen erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

§ 7 Leitungsrechte

Die im Plan eingetragenen, mit einem Leitungsrecht (LR) zu belastenden Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage bestimmt sich durch die endgültigen Lage der zu verlegenden Leitungen.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich 5, Bereich 5.2, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden (Tel: 0571/ 89-220) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Kampfmittelbeseitigung

Kampfmittelfunde können im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zukünftige Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht und unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV Kampfmittelbeseitigung NRW) ausgeführt werden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel: 0571/89-810) oder Polizei (Tel: 0571/8866-0) zu verständigen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Porta II". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld.

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind. Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

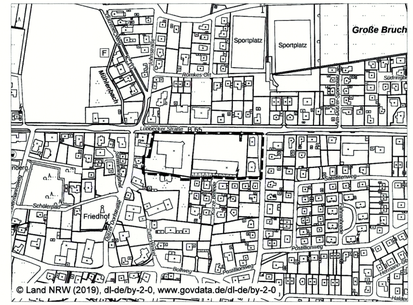
Lärmschutz

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gem. TA Lärm werden folgende Lärmschutzmaßnahmen für das festgesetzte Sondergebiet Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Minden und dem Vorhabenträger:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen (z.B. Pflaster ohne Fase, Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parkplatzlärmstudie des Landesamtes für Umwelt von K_{PA} = 3 dB(A)). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.
- Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6-22 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per Pkw bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht ≤ 2,8 t) mit Handverladung zulässig.
- Die Öffnungszeiten sind auf den Tageszeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Trinkwasserleitung

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserhauptleitung. Im Rahmen der Bebauung und Bepflanzung des Plangebietes sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.



Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Stadt Minden

Bebauungsplan Nr. 938 „Edeka Lübbecker Straße"

2. Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung

VERFAHRENSVERMERKE

Räumliche Lage:

Gemarkung: Dützen
Flur: 3
Flurstücke: 530, 456, 402, 451 (tlw.), 187 (tlw.)

Flur: 2
Flurstück: 1377

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 17.654 m²

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte).

Maßstab 1: 1.000

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung:

0.9 stadtplanung olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

Minden, den 19.07.2022

gez. Schramme L.S.
O. Schramme

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 05.08.2020) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.

Minden, den 19.07.2022

gez. Sondermann L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr der Stadt Minden hat am 11.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Ortsübliche Bekanntmachung am 11.09.2020.

Minden, den 16.09.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.
Wittbecker
Bereichsleiter

Entwurfsbeschluss und Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Minden hat am 28.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 15.07.2021 erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis zum 06.09.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Minden, den 16.09.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wittbecker L.S.
Wittbecker
Bereichsleiter

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Minden hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 31.03.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

Minden, den 08.05.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wittbecker
Bereichsleiter

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2022 übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Minden, den 11.05.2022
Der Bürgermeister

Jäcke

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung am 16.05.2022 in Kraft getreten.

Minden, den 16.05.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Wittbecker
Bereichsleiter