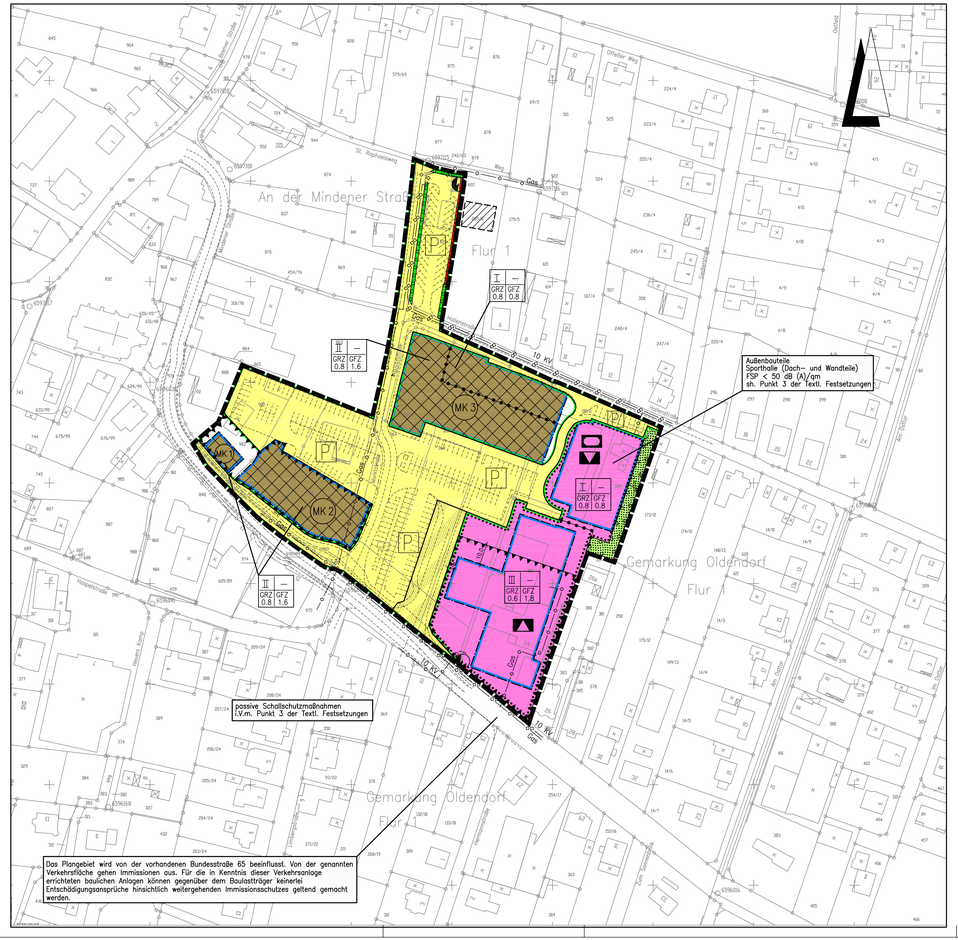
STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 PO
"NEUES STADTZENTRUM"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 / 12 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 5 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich, Kerngebiet i.V.m. den Textlichen Festsetzungen (MK1–3)
- nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I / II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- P — öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Busverkehr/Busbahnhof)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

8. Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (10 KV, Mitteldruckgasleitung)

Grünfläche
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport– und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Mehrzweckhalle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand h= 2.0m ü. OK. Gelände Parkplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 (6) BauNVO) – Nutzungsregelungen Kerngebiete gem. § 1(4) und (5) BauNVO i.V.m. § 7 BauNVO
   - Im MK–1–Gebiet und im MK–2–Gebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.
   - Im MK–3–Gebiet sind Vergnügungsstätten nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
   - Im MK–1–Gebiet sind Wohnungen allgemein zulässig.
   - Im MK–2–Gebiet und MK–3–Gebiet sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
   - Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
   Die max. Sockelhöhe = Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zur Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, wird auf 0,5 m festgesetzt.
   Max. Firsthöhe:
   - Turnhalle
     Für die Turnhalle wird, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (siehe zuvor) bis zur obersten Kante des Daches eine max. Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt – untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachreiter, Fensterbänder, Schornsteine, etc. bleiben von dieser Regelung unberücksichtigt.
   - Übrige Baugebiete
     Hier wird eine Regelung nicht getroffen; die max. Gebäudehöhen ergeben sich unter Berücksichtigung der Anforderungen der BauONW sowie der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
3. Belange des Immissionsschutzes (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)
   a) Parkplatz Raphaelsweg
   Auf der Ostseite des Parkplatzes, der für Bedienstete der angrenzenden Einkaufsmärkte sowie für Bedienstete der Schule vorgesehen ist, ist eine Lärmschutzwand (Länge rd. 60,0 m) mit einer Gesamthöhe von 2,0 m über Ok. Parkplatzgelände und mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu errichten. Dieser Parkplatz ist mit einer Schrankenanlage zu versehen, die sicherstellt, dass dieser Parkplatz nur in der Zeit zwischen 6 Uhr und 20 Uhr werktags an– und abgefahren werden kann.

   b) Sporthalle und Parkplatznutzung im Bereich Hallenstraße
   Die Außenbauteile der geplanten Sporthalle an der Hallenstraße sind so auszubilden, dass von den Außenbauteilen (Dach– und Wandbauteile) maximal ein flächenbezogener Schall–Leistungspegel von 50 dB(A) / qm abgestrahlt wird.
   Die Nutzung der Sporthalle an der Hallenstraße ist nur im Rahmen der seltenen Ereignisse" maximal bei 18 Ereignissen im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr zulässig. Ansonsten ist die Nutzungszeit auf maximal bis 22.00 Uhr zu begrenzen.
   Die zugeordneten Stellplätze an der Hallenstraße dürfen nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr angefahren bzw. genutzt werden.

   c) Verbrauchermärkte (MK 2– und MK 3–Bereiche)
   Eine LKW–Nachtanlieferung ist zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht möglich bzw. unzulässig. Ein konkreter Nachweis zum Schutz benachbarter Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

   d) Anlieferungsbereich MK–2 Gebiet
   Auf der Westseite der Anlieferungszone ist die Außenwand um mindestens 3 m Richtung Anlieferungsrampe mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu verlängern, um eine Abschirmung des Be– und Entladebereiches zu gewährleisten (Schallschutz gegenüber dem MK–1–Gebiet)

   e) Verkehrslärm
   Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die nachfolgend genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm–Maße R'w,res angegeben und nachzuweisen.

Einstufung in Lärmpegelbereiche LPB	Südwestseite (Straßenfront)	alle Geschosse	LPB VI	R'w,res.: 50 dB
	Seitenfronten	alle Geschosse	LPB V	R'w,res.: 45 dB

   Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf– und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs– oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
4. Grünflächen – Flächen mit Pflanzbindungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
   Für die Bepflanzung dieser Flächen mit Pflanzbindungen ist die der Anlage zur Begründung beigefügte Pflanzenliste maßgeblich. Die Flächen sind mit Pflanzen dieser Pflanzliste und auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Pflanzplanes zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
   Die Lärmschutzwand am Parkplatz nördlich der Hallenstraße ist mit Rankpflanzen zu begrünen, Pflanzenliste siehe Anlage zur Begründung.

HINWEISE:

1. Städtebaulicher Vertrag
Zu diesem Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Preußisch Oldendorf und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher und Erschließungsvertrag geschlossen.
Bestandteil dieses Vertrages sind Lagepläne und Ansichten über das Vorhaben, die Außenanlagen und die verkehrliche Erschließung. Das Vorhaben ist nach Maßgabe dieser Pläne und der dazu getroffenen vertraglichen Regelungen zu realisieren.

2.Verkehrsimmissionen
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 65 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. Sanierungssatzung
Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes.

4. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
Das Plangebiet liegt im Randbereich zur B 65 innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt vom 20.06. 1991. Diese Satzung ist für die erfassten bereiche des Plangebietes anzuwenden.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141).

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218).

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den

Kreis Minden–Lübbecke
der Landrat
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den 11.04.2005

Bürgermeisterin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 27.03.2002 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den 11.04.2005

Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch Beschlussfassung des Bau– und Planungsausschusses am 22.04.2003 durchgeführt.

Preußisch Oldendorf, den 11.04.2005

Bürgermeisterin

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist durch Beschlussfassung des Bau– und Planungsausschusses am 15.07.2003 beschlossen worden.
Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Preußisch Oldendorf, den 11.04.2005

Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 08.08.2003 bis 08.09.2003 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den 11.04.2005

Bürgermeisterin

Ergänzendes Verfahren/ Erneute öffentliche Auslegung

Am 09.12.2004 hat der Bau– und Planungsausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf aufgrund des Ergebnisses des Normenkontrollverfahrens (OVG NRW, Urteil verkündet am 04.03.2004) die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.01.2005 im Preußisch Oldendorfer Rundblick.
Die Stadt hat das Verfahren gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.
Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.01.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 23.02.2005 gegeben.

Preußisch Oldendorf, den 11.04.2005

Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt am 16.03.2005 als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den 11.04.2005

Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 16 PO "Neues Stadtzentrum" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.04.2005 im Preußisch Oldendofer Rundblick ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den

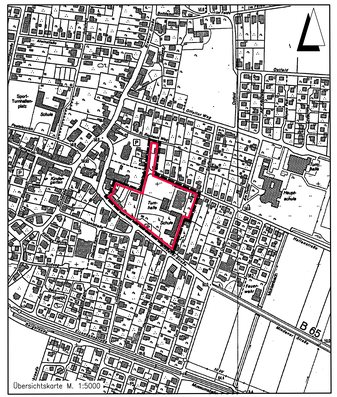
Bürgermeisterin

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeisterin



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	202297	Datum	Zeichen
	Otto–Lilienthal–Straße 13 49179 Ostbevern Telefon 05407/8 80–0 Fax 05407/8 80–88	bearbeitet	2003–03	Ev
		gezeichnet	2003–03	We
	gez. Eversmann	geprüft	2005–03	Ev
Wallenhorst, den 2005–03–16		freigegeben	2005–03	Ev

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR.16 PO
"Neues Stadtzentrum"

ABSCHRIFT | Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1(1)

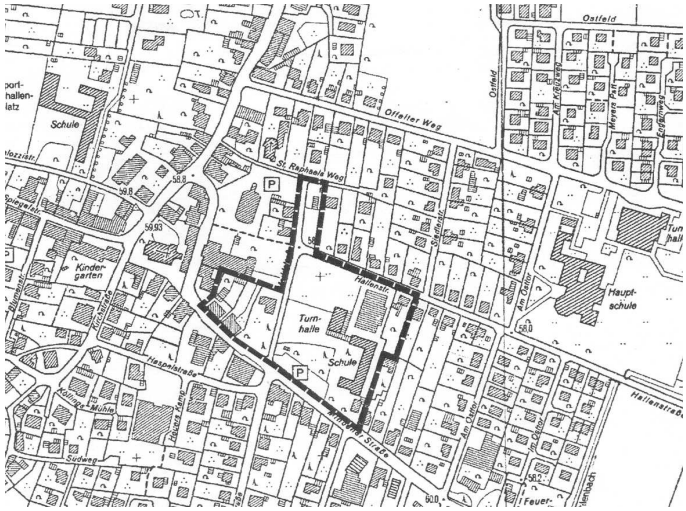
H:/Pr.Olden/202297/plaene/bp/BpNO5–erneute.dwg

202297BP–E1/1–0

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Kreis Minden-Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“



Begründung

Gem. § 9 (8) BauGB

Proj.-Nr.: 202297 Wallenhorst,2005-03-16

I N G E N I E U R **P L A N** U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkung 2
2 Planungsanlass und -erfordernis....3
3 Geltungsbereich....4
4 Entwicklung aus den übergeordneten Planungen 5
4.1 Raumordnung und Landesplanung 5
4.2 Stand der Bauleitplanung....6
5 Darlegung der Planungsabsichten 6
5.1 Planungsleitlinien....8
6 Darlegung der Planungsabsichten 9
6.1 Flächennutzungsplan....9
6.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 9
6.2.1 Planungskonzept 9
6.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung....10
6.2.3 Verkehrliche Erschließung 11
6.2.4 Festsetzungen in Textform....11
7 Auswirkungen der Planung, sonstige Erläuterungen 15
7.1 Natur und Landschaft....15
7.2 Technische Ver- und Entsorgung....15
7.2.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation....15
7.2.2 Abfallbeseitigung....16
7.2.3 Abwasser/Oberflächenwasser....16
7.2.4 Belange des Brandschutzes....16
7.3 Immissionsschutz....16
7.4 Altlasten / Bodenschutz....22
7.5 Denkmalschutz, Archäologie....22
7.6 Belange der Schule....23
7.7 Abwägung im Hinblick auf umgebende Wohnnutzung....24
8 Flächenermittlung 29
9 Feststellung über UVP-Pflicht 29
10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke....30

Anlagen:

- Darstellungen der 29. Änderung des FNP
- Nutzungskonzept Vorhabenträger (Lageplan)
- Schalltechnische Beurteilung
- Pflanzenliste
- Screening Protokoll

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2005-03-16
Proj.-Nr.: 202297

INGENIEURPLANUNG
Otto-Lilienthal-Str. 13 ◆ 49134 Wallenhorst
Tel: 05407/880-0 ◆ Fax: -88 ◆ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.com
www.ingenieurplanung.com

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann

1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Preußisch Oldendorf ist durch den Stadtrat am 08. Oktober 2003 als Satzung beschlossen worden und durch Bekanntmachung am 15.01.2004 rechtskräftig geworden.

Gegen den Bebauungsplan ist durch einen benachbarten Anlieger Normenkontrollklage erhoben worden.
Im Normenkontrollverfahren hat das OVG NRW mit Entscheidung vom 25. November 2004 erklärt, dass der Bebauungsplan zwar nicht für nichtig erklärt wird, wohl aber unwirksam ist, weil im Bereich des Parkplatzes am St. Raphaelsweg die hierzu getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz nicht alle der schallt. Berechnung sowie dem Ergebnis der Abwägung zugrunde liegenden Regelungen und Annahmen enthalten.
Es ist hier gerügt worden, dass die zeitliche Befristung dieser Stellplatzanlage auf die Zeit zwischen 6 und 20 Uhr in die Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte aufgenommen werden müssen. Gleiches gilt für den Nutzerkreis (Bedienstete der angrenzend geplanten Märkte sowie für Lehrer und Bedienstete der Schule).
Nach den Festsstellungen des Gerichts führt dieser Mangel in den Festsetzungen aber nicht zur Nichtigkeit des Planes, sondern zu seiner Unwirksamkeit. Dieser Mangel kann durch eine entsprechende Nachbesserung der Festsetzungen sowie der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes und anschl. neuem Satzungsbeschluss sowie dann neuer Bekanntmachung behoben werden.
Der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf hat demgemäß in seiner Sitzung am 09.12.2004 beschlossen, diesen Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen und insoweit die geforderte Ergänzung der Festsetzungen vorzunehmen.

Der Punkt 3 a) der textlichen Festsetzungen erhält folgende neue Fassung:

3. Belange des Immissionsschutzes (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

a) Parkplatz Raphaelsweg

Auf der Ostseite des Parkplatzes, der vorwiegend für Bedienstete der angrenzenden Einkaufsmärkte sowie für Bedienstete der Schule vorgesehen ist, ist eine Lärmschutzwand (Länge rd. 60,0 m) mit einer Gesamthöhe von 2,0 m über Ok. Parkplatzgelände und mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu errichten. Dieser Parkplatz ist mit einer Schrankenanlage zu versehen, die sicherstellt, dass dieser Parkplatz nur in der Zeit zwischen 6 Uhr und 20 Uhr werktags an- und abgefahren werden kann.

Mit dieser Neufassung der Festsetzung wird den vom OVG gestellten Anforderungen entsprochen. Diese Festsetzung ist in den Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen.
Der Bebauungsplan ist für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen bzw. über die erneute Auslegung zu informieren.
Gem. § 3(3) BauGB a.F. ist ergänzend bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes vorgetragen werden können.

Die Planzeichnung ist entsprechend geändert, die hier vorliegende Begründung hinsichtlich dieser Aussagen ergänzt worden. Alle übrigen Festsetzungen des Planers sowie Aussagen der Begründung bleiben unverändert.

2 Planungsanlass und -erfordernis

Mit der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Marktplatzgeländes zur Etablierung eines neuen Stadtzentrums mit Einrichtungen des Einzelhandels und öffentlicher Infrastruktur geschaffen. Dieses Planverfahren wird derzeit durchgeführt. Zeitlich unmittelbar anschließend sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 16 die konkreten Voraussetzungen für die Erstellung der Bauanträge und Durchführung der Baumaßnahmen geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskernbereich des Stadtteils Preußisch Oldendorf, nördlich der Bundesstraße 65 - Mindener Straße -. Neben den bebauten Grundstücken der örtlichen Realschule mit Turnhalle sowie einzelnen Grundstücken im angrenzenden Wohnsiedlungsbereich wird vor allem eine innerörtliche, derzeit weitgehend brachliegende Freifläche von der Planung erfasst. Für diesen Bereich ist eine Neubebauung mit Versorgungseinrichtungen und zugeordneten Stellplatzanlagen sowie die Anlage eines Busbahnhofs für den Schülerverkehr vorgesehen. Durch die konzentrierte Etablierung zentraler Einrichtungen an diesem Standort soll die diesbezügliche Funktion der Ortsmitte gestärkt werden. Die Notwendigkeit dieser Stärkung ergibt sich vor allem auch aus den Erkenntnissen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Preußisch Oldendorf (Prof. Fackler, 2000): Durch diese Untersuchung wurde ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich einer Umkehr negativer Tendenzen in der Entwicklung des örtlichen Einzelhandels festgestellt. Als wesentliche Forderung des Gutachtens ist die Schaffung eines attraktiven Stadt- und Einkaufszentrums im Ortskern zu betrachten, durch die eine stärkere Bindung der in zunehmendem Maße abfließenden Kaufkraft zu erreichen ist. Der Einzelhandelsanalyse ist zu entnehmen, dass derzeit rd. 2/3 der örtlichen Kaufkraft in andere Gemeinden abfließen.

Die Entscheidung zugunsten eines Standortes für die vorgesehenen Nutzungen in der Stadtmitte gegenüber der Ansiedlung von neuen Einzelhandelseinrichtungen an der Peripherie wurde von der Bezirksregierung, der Industrie- und Handelskammer und vom Einzelhandelsverband ausdrücklich begrüßt; den raumordnerischen Vorgaben der Landesplanung sowie den Zielsetzungen des derzeit erarbeiteten regionalen Entwicklungskonzeptes Ostwestfalen-Lippe wird durch diese Planung entsprochen.

Aufgrund der beschränkten Größe der im städtischen Eigentum befindlichen Freifläche und der angestrebten Nutzungsdichte ist es im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung erforderlich, auch einige angrenzende bebaute Grundstücke in das Gesamtkonzept für das neue Stadtzentrum einzubeziehen. Hieraus ergeben sich Nutzungsverschiebungen insbesondere auch im Bereich der städtischen Realschule mit Turnhalle, die durch die vorgesehenen Flächendarstellungen dieser FNP-Änderung vollzogen werden. Unter anderem ist vorgesehen, die derzeitige Turnhalle der Realschule durch einen Neubau an einem weiter östlich verschobenen Standort zu ersetzen.

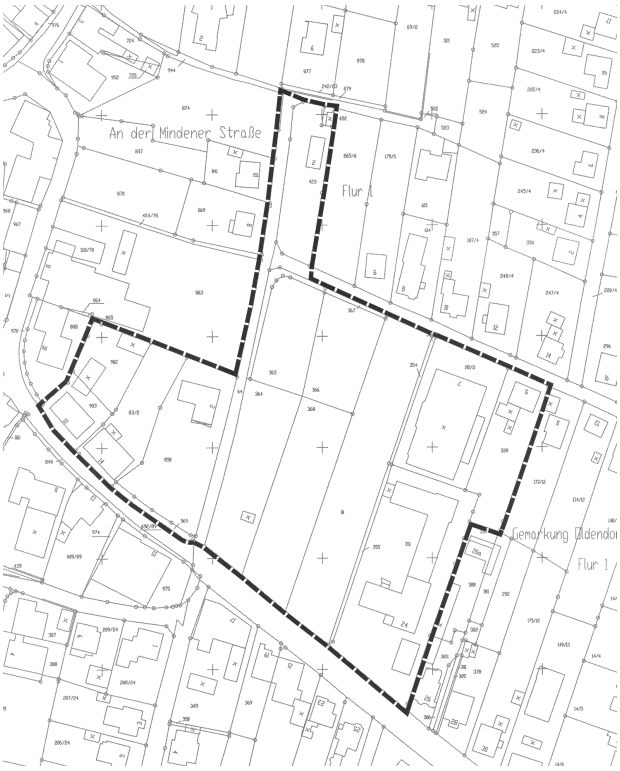
Der Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplan-Änderung umfasst diejenigen Bereiche, deren derzeitige Ausweisung nicht mit dem angestrebten Nutzungskonzept einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung des Bereiches übereinstimmt.

Die sich westlich der Marktstraße anschließenden Grundstücksflächen werden von der Bebauungskonzeption zwar ebenfalls erfasst, ihre geltende FNP-Ausweisung als Kerngebiet entspricht jedoch dem vorgesehenen Nutzungscharakter und bedarf daher nicht der Überplanung.

Die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“, mit dem ein verbindlicher bauplanungsrechtlicher Rahmen für die künftige Nutzung und Gestaltung des Geländes gesetzt werden soll.

3 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 16 PO ist nachfolgend abgebildet (unmaßstäblich verkleinert):



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 mit einer Größe von rd. 2,5 ha befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Oldendorf, unmittelbar östlich des bestehenden Ortszentrums. Im Süden wird das Plangebiet durch den Verlauf der Bundesstraße 65 (Mindener Straße) begrenzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Schulgebäude mit zwei Sporthallen; hieran schließt sich im Nordosten ein Wohngrundstück an. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird von einer unbebauten Freifläche eingenommen, die derzeit für gelegentliche Festveranstaltungen in Anspruch genommen wird, angrenzend befinden sich kerngebietstypische Nutzung wie ein Hotel.

Die Umgebung des Plangeltungsbereiches wird im Norden und Osten von älteren Wohnsiedlungsbereichen geprägt. Westlich und südlich – hier vorwiegend im Bereich entlang der Mindener Straße - schließt sich an das Plangebiet das traditionelle Zentrum des Stadtteils Preußisch Oldendorf an, das sich durch eine ortskerntypischen Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen und eine Agglomeration von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (Kirche, Rathaus, Einzelhandel, Dienstleistungen etc.) kennzeichnet. Die vorgesehene Ausweisung des Plangebietes als gemischte Baufläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf fügt sich insofern in die vorhandenen Nutzungsstrukturen ein.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt; seine Lage wird in einer Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 wiedergegeben.

4 Entwicklung aus den übergeordneten Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP)** setzt sich aus mehreren Regierungsbezirken zusammen; die Stadt Preußisch Oldendorf befindet sich innerhalb des Regierungsbezirkes Detmold. Der LEP weist die Stadt Preußisch Oldendorf als Grundzentrum aus. Die umgebende Raumstruktur wird als überwiegend ländlich eingestuft.

Folgende weitere Planungsvorgaben sind durch den LEP NRW für die Stadt Preußisch Oldendorf, insbesondere für das Plangebiet, zu entnehmen:

- Die umgebenden Flächen außerhalb der geschlossenen Ortslage werden als Freiraum dargestellt. Der Freiraum darf gemäß Ziel B.III.1.23 des LEP in Anspruch genommen werden, „wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist” (s. LEP 1995, S. 27).

- Nahezu das gesamte Stadtgebiet ist als Teil eines Gebietes mit Grundwasservorkommen ausgewiesen. Diese Gebiete sind durch die Regionalplanung zu konkretisieren.

- Der südliche Teil der Ortslage Preußisch Oldendorfs ist als Grundwassergefährdungsgebiet aufgrund der vorhandenen geologischen Struktur ausgewiesen. Der Planungsbereich befindet sich nicht innerhalb dieses Bereiches.

Der **Gebietsentwicklungsplan (GEP)** legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks (hier Detmold) und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Die Stadt Preußisch Oldendorf befindet sich im GEP-Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Der GEP liegt im Entwurf (Stand 09/2000) vor. Folgende Aussagen des GEP-Entwurfes sind für die Planung relevant:

- Das Plangebiet befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Ortslage Pr. Oldendorf.

- Südlich des Plangebietes verläuft die derzeitige Trasse einer überörtlicher Straßenverbindungen, der Bundesstraße 65 (Mindener Straße). Für diese klassifizierte Straße ist im GEP eine geplante Verlegungstrasse nördlich der Ortslage Holzhausens dargestellt (B 65n).

- Nahezu das gesamte Stadtgebiet Preußisch Oldendorfs ist als Bereich mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Planes ist von dieser Festlegung betroffen. In diesen Gebieten „sind Nutzungen, die das Naturgut „Wasser“ beeinträchtigen können, (...) nur unter dauerhafter Gewährleistung der Qualität und Quantität der Grundwasservorkommen, der Funktionen und Strukturen der Gewässer zulässig“ (GEP-Entwurf 09/2000, Absatz 330 - Ziel 1 -).

Die Anforderungen werden mit dieser Planaufstellung beachtet.

4.2 Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf in seiner derzeit geltenden Fassung stellt für den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Diese Darstellung gilt über das bestehende Schulgrundstück hinaus auch für die westlich hiervon gelegene Freifläche, die als Schulerweiterungsfläche vorgehalten wurde. Das von der Planung erfasste Wohngrundstück im Nordosten des Geltungsbereiches wird derzeit als Teil einer Wohnbaufläche dargestellt; gleiches gilt für ein ebenfalls in die Planung einbezogenes, teilweise mit einer Versorgungsanlage bebautes Grundstück im nördlichen Geltungsbereich. Angrenzend an das Plangebiet finden sich im geltenden FNP Darstellungen von Wohnbauflächen (nördlich, östlich und südlich des Plangebietes) sowie Kerngebieten (westlich des Plangebietes).

Mit der 29. Änderung wird eine den Planungszielen entsprechende Änderung des FNP (siehe oben) derzeit durchgeführt.
Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen im Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung nicht.

5 Darlegung der Planungsabsichten

Mit der vorliegenden Planänderung wird primär das Ziel verfolgt, für den zentral im Stadtgebiet gelegenen Standort im Knotenpunktbereich Mindener Straße / Marktstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Etablierung von ortskerntypischen Nutzungen zu schaffen. Wie in Kapitel 1 dieser Begründung erläutert, dient diese Planung der Zielsetzung, ein attraktives Zentrum für den Einzelhandel zu bilden, durch das die Funktion der Ortsmitte insgesamt gestärkt werden soll. Das städtebauliche Interesse an dieser Planung fußt hierbei auf den Aussagen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Preußisch Oldendorf (Prof. Fackler, 2000), das die Notwendigkeit einer Attraktivierung und Konsolidierung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen als Maßnahme zur Bindung der in zunehmendem Maße abfließenden örtlichen Kaufkraft herausstellt.

Der vorliegende Standort erscheint hierbei aufgrund seines Zuschnittes, der zentralen Lage sowie der günstigen verkehrlichen Anbindung als ausgesprochen geeignet für die Etablierung eines „neuen Stadtzentrums“, das – im Gegensatz zum engeren historischen Ortskern – den Flächenansprüchen von Einzelhandelseinrichtung moderner Ausprägung entgegenzukommen vermag. Des weiteren bietet sich hier die Gelegenheit einer Verknüpfung unterschiedlicher Nutzungen – Einzelhandel, Dienstleistungen, Schule, Busbahnhof, Parkraum - , die in der Komplexität ihrer Mischung dem ortszentralen Standort entspricht, eine monofunktionale Ausrichtung vermeidet und somit eine durchgehende Belebung dieses Stadtraumes ermöglicht. Ein wesentlicher Vorteil des Standortes liegt in seiner unmittelbaren Zuordnung zum Hauptgeschäftsbereich der Stadt Preußisch Oldendorf. Bei der Reaktivierung der Fläche durch ein attraktives Einzelhandelsangebot mit deutlicher Magnetwirkung können sich somit Synergieeffekte ergeben, die zu einer Belebung der Innenstadt und zu einer Konsolidierung der dortigen traditionellen, vorwiegend aus kleineren Fachgeschäften bestehenden Einzelhandelsstruktur führen. Der Standort eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage auch für die Ansiedlung großflächiger Einrichtungen, ohne dass hierdurch negative Beeinträchtigungen der bestehenden Einzelhandels zu befürchten stehen.

Das dem Bebauungsplan Nr. 16 PO zugrunde liegende Nutzungskonzept basiert auf den der Stadt Preußisch Oldendorf unterbreiteten Planungen zur Aktivierung des derzeit untergenutzten Bereiches. Diese Planungen gehen von der Errichtung zweier Gebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie dem Bau eines Busbahnhofes für den ÖPNV und den Schülerverkehr aus. Auch um die aus diesen Vorhaben resultierenden Flächenansprüche realisieren zu können, ist vorgesehen, die bisherige Turnhalle sowie Veranstaltungshalle (Hindenburghalle) nördlich der Schule abzureißen und durch eine neue Zweifach-Turnhalle zu ersetzen, deren Standort weiter nach Osten verschoben ist. Auf diese Weise soll im zentralen Bereich des Plangebietes Raum für die neu hinzutretenden Nutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen auch zwei bestehende Wohngrundstücke westlich des Plangebietes in die Gesamtkonzeption und Neubebauung einbezogen werden.

Hinsichtlich des Neubaus einer Zweifach-Turnhalle ergibt sich das Erfordernis auch aus den folgenden Umständen: Die derzeit im Plangebiet befindliche Einfach-Turnhalle ist der hier bestehenden städtischen Realschule zugeordnet. Da die Schülerzahlen dieser Einrichtung sind in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen sind, reicht das vorhandene Raumangebot der Turnhalle für den lehrplanmäßigen Sportunterricht nicht mehr aus; zudem kann die vorhandene Halle aufgrund von Bauschäden nicht mehr durchgehend in vollem Umfang genutzt werden. Aus diesem Grunde ist eine Beseitigung der alten und die Errichtung einer neuen Turnhalle erforderlich. Ein entsprechender Ausbau der nördlich benachbarten „Hindenburghalle“ zu einer Zweifach-Turnhalle ist nicht möglich, da weder die Grundfläche noch die lichte Höhe der Halle für einen solchen Ausbau ausreichend ist. Daher ist zur Herstellung der erforderlichen Raumkapazitäten ein Hallenneubau erforderlich, der in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Schulstandort realisiert werden muss. Die Umsetzung dieser Maßnahme lässt sich mit den weiteren o.g. Zielsetzungen der Planung an dem vorliegenden Standort vereinbaren.

5.1 Planungsleitlinien

Die Aufstellung der FNP-Änderung erfolgt unter Berücksichtigung folgender Planungsleitlinien bzw. städtebaulicher Belange:

- **Nachhaltige städtebauliche Entwicklung**

Der gewählte Standort für den Kerngebietsbereich im Zentrum von Preußisch Oldendorf erfüllt in mehrfacher Hinsicht die Standortanforderungen für eine nachhaltige städtebauliche Siedlungsentwicklung. Insbesondere finden folgende Standortkriterien Berücksichtigung:

- Die zu besiedelnde Fläche findet einen direkten Anschluss an bereits vorhandene und erschlossene Siedlungsbereiche.
- Die Ausweisung der Baufläche erfolgt außerhalb von verordneten Landschafts- und Naturschutzgebieten.
- Die Baufläche befindet sich sowohl in einer unmittelbaren Zuordnung zu bestehenden Versorgungseinrichtungen des Stadtzentrums als auch in zumutbarer Entfernung zu Wohnsiedlungsbereichen, so dass zur täglichen Bedarfsdeckung der Anspruch möglichst kurzer Wegeverbindungen berücksichtigt werden kann.

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die Planung sieht die Aktivierung einer innerörtlichen Freifläche vor, für die seitens der ursprünglich vorgesehenen Nutzung (Schulerweiterung/Gemeinbedarf) kein Bedarf mehr in der bisher vorgesehenen Flächenausdehnung lt. FNP besteht, zumal noch Flächen- und Nutzungsoptionen im Bereich des Schulgeländes bestehen. Die Fläche erfüllt zudem keine bedeutsamen Freiraumfunktionen hinsichtlich Biotopvernetzung, Orts- und Landschaftsbild, Erholungswert für die Bevölkerung oder als Lebensraum für Flora und Fauna. Insofern handelt es sich hier um eine städtebaulich nachhaltige Maßnahme der inneren Siedlungsverdichtung, durch die eine Inanspruchnahme anderer, für die Belange von Natur und Landschaft bedeutsamerer Bereiche reduziert wird.

- **Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Baugebietsausweisung befindet sich in unmittelbarer Nähe des alten Stadtzentrums und steht im baulich-räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehenden Siedlungsbereichen. Es soll ein unmittelbarer Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge und keine abgesetzte Lage der Neubauflächen entstehen. Bestehende bauliche Strukturen sollen aufgegriffen und weiterentwickelt werden; eine der zentralen Lage des Standortes angemessene Verdichtung wird im Interesse der Stadtbildgestaltung angestrebt.

- **Versorgung der Bevölkerung**

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen im Zentrum der Stadt Preußisch Oldendorf sowie zu den hier vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen. Hierdurch wird eine Stärkung der Nahversorgungssituation sowie eine Belebung des innerstädtischen Einzelhandelsgefüges erzielt.

6 Darlegung der Planungsabsichten

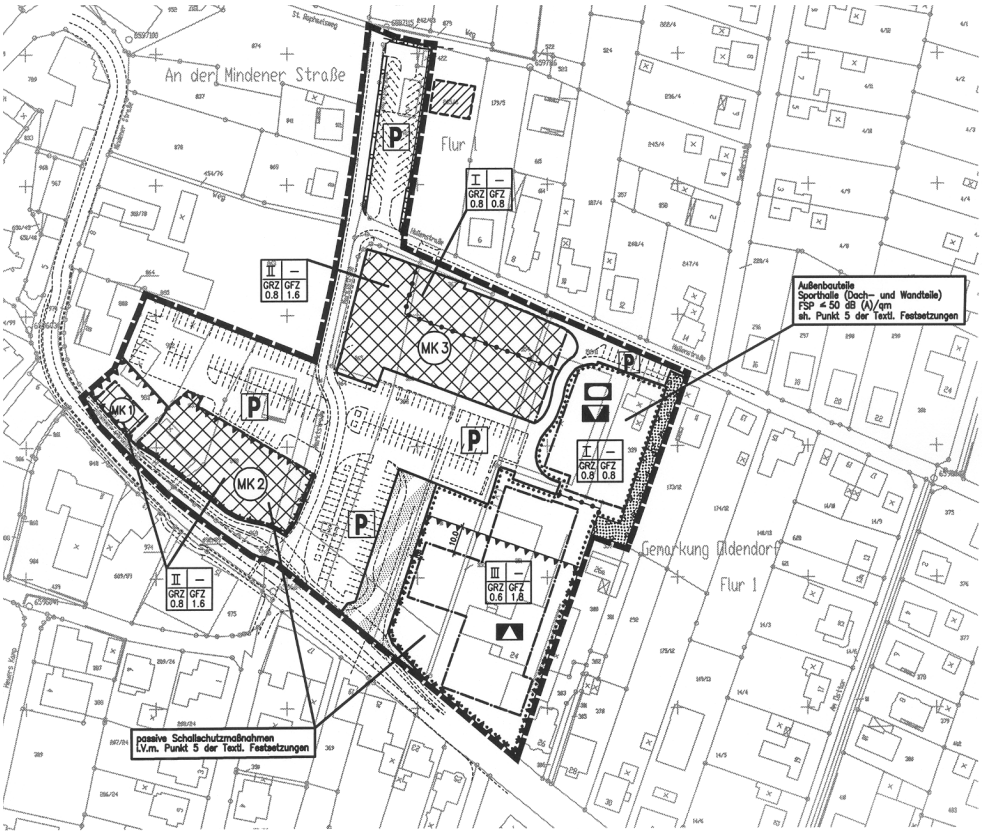
6.1 Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß vorliegendem Planentwurf gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ bzw. „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude / Mehrzweckhalle“ dargestellt.

Mit diesen Darstellungen wird der vorliegenden Planungskonzeption der Stadt Preußisch Oldendorf für diesen Bereich Rechnung getragen. Es werden die Voraussetzungen für eine verbindliche Überplanung des Gebietes geschaffen, die mit der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“ bereits kurzfristig vollzogen werden soll. Durch diesen Bebauungsplan werden konkrete Vorgaben hinsichtlich der künftig zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung im Plangeltungsbereich getroffen.

6.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.2.1 Planungskonzept



Das Plangebiet westlich der Schule liegt in seinen wesentlichen Teilen heute lt. Flächennutzungsplan in einem Gebiet, der als gemischte Baufläche und als Gemeinbedarfsfläche eingestuft und dargestellt ist.

In der Übertragung auf eine konkrete Baugebietstypisierung nach BauNVO ist mindestens das Gebiet westlich der Markstraße und südlich des St. Raphaelweges als Teil der Ortskernlage und damit als Kerngebiet anzusprechen. Das belegen die hier vorhandenen Nutzungen im Bereich Einzelhandel, Hotel, Gastronomie etc. und der Grad der baulichen Verdichtung. Östlich der Markstraße und südlich der Hallenstraße und befindet sich das Schulzentrum mit Turn- und Sporthalle sowie der Marktplatzbereich. Auch dieses Gebiet als baulich verdichtet mit zentralen Funktionen anzusprechen. Erst daran angrenzend grenzen Wohngebiete an, in unmittelbarer Ortskernrandlage.
Insoweit ist hervorzuheben, dass hier eine Standortplanung für kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen ist, die in zentraler Ortskernlage geplant wird, im Übergangsbereich zu einem Wohngebiet (siehe auch Punkt 4).

Verbrauchermärkte und Einzelhandels-Nahversorgung sind, insbesondere auch vor dem Hintergrund und der Vorgaben des Einzelhandels-Erlasses NRW, verbrauchernah und zentrenintegriert zu positionieren. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden derartige Einrichtungen immer dann auch wohnortnah und wohngebietsnah anzusiedeln sein, soweit diese Vorgaben beachtet werden. Damit sollen die Funktionen eines Ortskerns oder Stadtkerns gestärkt und entwickelt werden, der vielerorts zu beobachtenden Entwicklung des Einzelhandels auf der sog. „grünen Wiese“ an den Stadträndern soll Einhalt geboten werden.
Diese städtebauliche Zielsetzung entspricht auch den landesplanerischen und landespolitischen Zielsetzungen, die durch das Programm „Ab in die Mitte“ postuliert sind.
Hierzu hat auch in Pr. Oldendorf ein umfassender und intensiver Standortfindungsprozess unter gutachterlicher Begleitung und Beratung durch die Bezirksregierung in Detmold stattgefunden, der zum Ergebnis hatte, dass ein Standort festzulegen ist, der im Stadtzentrum gelegen ist. Aufgrund der vorzufindenen Rahmenbedingungen der Bebauung und Erschließung eignet sich dafür im Kernbereich nur dieser Standort.

6.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und in Umsetzung der vorgenannten Planungsziele erfolgt die Festsetzung von Kerngebieten und Gemeinschaftsflächen. Mit diesen Nutzungszuweisungen wird den städtebaulichen Erfordernissen für diesen Standort entsprochen (siehe auch Punkt 5.2.4).
Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen folgen dem Ziel einer maßvollen baulichen Verdichtung unter Beachtung der Umgehungsnutzungen. Dieses führt zu einer zweigeschossigen Bauweise in den Kerngebieten, mit einer Abstufung zur Eingeschossigkeit an der Hallenstraße. Hier wird ein Übergang zur Wohnbebauung angestrebt, die Höhenentwicklung der Bebauung abzustufen und insoweit Rücksicht auf das Wohngebiet zu nehmen. Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl folgen unter Berücksichtigung des § 17 BauNVO diesen Zielsetzungen zur baulichen Verdichtung.

Der Turnhallenneubau wird I-geschossig angelegt mit einer zulässigen Gesamtgebäudehöhe von 10,0 m (siehe textliche Festsetzungen).
Im Bereich des Schulgeländes orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am Bebauungsbestand und belassen noch Möglichkeiten zur Erweiterung der Bausubstanz.

6.2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke im Plangebiet soll vorwiegend über den Straßenzug „Marktstraße“ erfolgen; die vorhandene Gemeindestraße erfährt in ihrem südlichen Abschnitt eine geänderte, geringfügig nach Osten verschwenkte Trassenführung und eine neue, den geänderten Anforderungen angepasste Anbindung an die südlich verlaufende Bundesstraße 65 (Mindener Straße). Über die Marktstraße soll sowohl das Grundstück im nördlichen Plangebiet als auch das für eine weitere Einzelhandelseinrichtung vorgesehene Grundstück westlich des Plangeltungsbereiches unmittelbar angebunden werden. Die nördlich des Plangebietes verlaufende „Hallenstraße“ soll für die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion einnehmen; entsprechende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Verhinderung der Entstehung von Durchgangsverkehren sollen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung realisiert werden.

Als eine weitere Verkehrsanlage im Plangebiet ist die Errichtung eines zentralen Busbahnhofes unmittelbar westlich des bestehenden Schulgrundstückes vorgesehen. Die Zufahrt zu dem Busbahnhof soll sowohl über die Marktstraße als auch über eine neu zu schaffende Anbindung an die Bundesstraße 65 (Mindener Straße) erfolgen. Diese neue Zu- und Abfahrt östlich des Knotenpunktes B 65 / Marktstraße / Limbergstraße soll nur für Linienbusse befahrbar sein.
Die geplante verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße 65 ist in ihren Grundzügen mit dem Landesbetrieb Strassen NRW, Niederlassung Minden und dem Straßenverkehrsamt Minden Lübbecke abgestimmt.

6.2.4 Festsetzungen in Textform

Durch die textlichen Festsetzungen werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt und erweitert. Hiermit soll ein Rahmen für die bauliche Nutzung der Grundstücke gesetzt werden, der im Sinne einer städtebaulichen Ordnung als Richtlinie dient. Dabei soll die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr eingeengt werden.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen; hier beabsichtigt die Stadt mit dem Vorhabenträger Regelungen und Vereinbarungen über die Gestaltung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages zu schließen.

Ein kleiner Teil des Plangebietes wird allerdings durch eine Gestaltungssatzung für den Stadtkernbereich erfasst (siehe Anlage).

Im Hinblick auf die nunmehr vorgesehenen städtebauliche Neuorientierung kann sie insoweit hier nicht mehr greifen. Insoweit sind Ausnahmen und Befreiungen erforderlich bzw. ist diese Satzung für dieses Plangebiet außer Kraft zu setzen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 (6) BauNVO) – Nutzungsregelungen Kerngebiete gem. § 1(4) und (5) BauNVO i.V.m. § 7 BauNVO

- **Im MK-1-Gebiet und im MK-2-Gebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.**
- **Im MK-3-Gebiet sind Vergnügungsstätten nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.**
- **Im MK-1-Gebiet sind Wohnungen allgemein zulässig.**
- **Im MK-2-Gebiet und MK-3-Gebiet sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.**
- **Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Stadtkernlage, grenzt aber auch an Wohnsiedlungsbereiche an. Dieses erfordert Regelungen, die dieser Lage Rechnung tragen. Deshalb sollen das Wohnen störende Nutzungen ausgeschlossen werden, andererseits aber auch das Wohnen im Kerngebiet als belebende Nutzung, die zudem ortsüblich im Kernbereich ist, gefördert werden. Die Erdgeschosszone soll dabei dem Handel und sonstigen Gewerbe vorbehalten sein. Hier wäre das Wohnen störend.

2. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die max. Sockelhöhe = Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) bis zur Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, wird auf 0,5 m festgesetzt.

Max. Firsthöhe:

- **Turnhalle**

Für die Turnhalle wird, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (siehe zuvor) bis zur obersten Kante des Daches eine max. Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt – untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachreiter, Fensterbänder, Schornsteine, etc. bleiben von dieser Regelung unberücksichtigt.

- Übrige Baugebiete

Hier wird eine Regelung nicht getroffen; die max. Gebäudehöhen ergeben sich unter Berücksichtigung der Anforderungen der BauONRW sowie der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung, hier vor allem die angrenzende Wohnbebauung im Osten und Norden, ist eine Höhenbegrenzung des Turnhallengebäudes erforderlich. Mit der zusätzlich vorgesehenen Grünfläche als Abstandsfläche wird dieser Lage zusätzlich Rechnung getragen. In den übrigen Teilen des Plangebietes ist eine derartige Regelung nicht erforderlich.

3. Belange des Immissionsschutzes (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

a) Parkplatz Raphaelsweg

Auf der Ostseite des Parkplatzes, der vorwiegend für Bedienstete der angrenzenden Einkaufsmärkte sowie für Bedienstete der Schule vorgesehen ist, ist eine Lärmschutzwand (Länge rd. 60,0 m) mit einer Gesamthöhe von 2,0 m über Ok. Parkplatzgelände und mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu errichten. Dieser Parkplatz ist

mit einer Schrankenanlage zu versehen, die sicherstellt, dass dieser Parkplatz nur in der Zeit zwischen 6 Uhr und 20 Uhr werktags an- und abgefahren werden kann.

b) Sporthalle und Parkplatznutzung im Bereich Hallenstraße

Die Außenbauteile der geplanten Sporthalle an der Hallenstraße sind so auszubilden, dass von den Außenbauteilen (Dach- und Wandbauteile) maximal ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 50 dB(A) / m² abgestrahlt wird.
Die Nutzung der Sporthalle an der Hallenstraße ist nur im Rahmen der „seltenen Ereignisse“ maximal bei 18 Ereignissen im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr zulässig. Ansonsten ist die Nutzungszeit auf maximal bis 22.00 Uhr zu begrenzen.
Die zugeordneten Stellplätze an der Hallenstraße dürfen nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr angefahren bzw. genutzt werden.

c) Verbrauchermärkte (MK 2- und MK 3-Bereiche)

Eine LKW-Nachtanlieferung ist zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht möglich bzw. unzulässig. Ein konkreter Nachweis zum Schutz benachbarten Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

d) Anlieferungsbereich MK-2 Gebiet

Auf der Westseite der Anlieferungszone ist die Außenwand um mindestens 3 m Richtung Anlieferungsrampe mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu verlängern, um eine Abschirmung des Be- und Entladebereichs zu gewährleisten (Schallschutz gegenüber dem MK-1- Gebiet)

e) Verkehrslärm

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die nachfolgend genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ angegeben und nachzuweisen.

Einstufung in Lärmpegelbereiche LPB	**Südwestseite (Straßenfront)**	**alle Geschosse**	**LPB VI**	**R’w,res.: 50 dB**
	Seitenfronten	**alle Geschosse**	**LPB V**	**R’w,res. 45 dB**

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Festsetzungen tragen den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung.
Grundlage der Festsetzungen sind:
[1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002 S. 3830).

Auf Grund des Artikels 3 des Siebten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622) wird der Wortlaut des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der seit dem 18. September 2002 geltenden Fassung bekannt gemacht.

[2] “TA Lärm”, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), vom 28. August 1998

[3] E DIN ISO 9613-2: 1996, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren, Sept. 1997

[4] DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau", Juli 2002

[5] RLS - 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen), 2/92

[6] 16. BImSchV - 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990.

[7] 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung

Siehe hierzu auch das Kapitel „Belange des Immissionsschutzes“ - dort werden die Anforderungen des Immissionsschutzes detaillierter erörtert und in die Gesamtabwägung eingestellt.

4. <u>Grünflächen – Flächen mit Pflanzbindungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</u>

Für die Bepflanzung dieser Flächen mit Pflanzbindungen ist die der Anlage zur Begründung beigefügte Pflanzenliste maßgeblich. Die Flächen sind mit Pflanzen dieser Pflanzliste und auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Pflanzplanes zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Die Lärmschutzwand am Parkplatz nördlich der Hallenstraße ist mit Ranpflanzen zu begrünen, Pflanzenliste siehe Anlage zur Begründung.

Die Begrünung im Ortskern soll sich an der pot. natürlichen Vegetation orientieren. Die anliegende Pflanzenliste stellt eine entsprechende Auswahl dar, aus der die Bepflanzung herzustellen ist.

HINWEISE:

1. Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Preußisch Oldendorf und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher und Erschließungsvertrag geschlossen.
Bestandteil dieses Vertrages sind Lagepläne und Ansichten über das Vorhaben, die Außenanlagen und die verkehrliche Erschließung. Das Vorhaben ist nach Maßgabe dieser Pläne und der dazu getroffenen vertraglichen Regelungen zu realisieren.

2. Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 65 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. Sanierungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes.

4. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet liegt im Randbereich zur B 65 innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt vom 20.06. 1991. Diese Satzung ist für die erfassten bereiche des Plangebietes anzuwenden.

7 Auswirkungen der Planung, sonstige Erläuterungen

7.1 Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt im zusammenhängend bebauten Stadtkernbereich. Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und stellt sich als eine zum großen Anteil versiegelte innerörtliche Fläche dar; herausragende Landschaftsbestandteile befinden sich hier nicht.
Durch die Inanspruchnahme eines innerörtlichen Bauflächenpotentials können Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft an anderer Stelle vermieden werden; die Planung stellt mithin eine Maßnahme der inneren Verdichtung des Siedlungsgefüges und somit der nachhaltigen Stadtentwicklung dar.
Der Grad der zulässigen Überbauung wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht; insofern ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Stand der Flächennutzungsplanung keine erstmaligen oder höheren Eingriffe in Natur und Landschaft. Innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt.
Darüber hinaus ist für das Gesamtgelände eine Freiraum- und Gestaltungsplanung vorgesehen, die weitere Maßnahmen beinhalten wird (siehe Konzept des Vorhabenträgers in der Anlage).
Mit diesen Maßnahmen wird den Anforderungen der Grünordnung für das Plangebiet entsprochen.

7.2 Technische Ver- und Entsorgung

7.2.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau des vorhandenen Netzes. Die Entsorgung des anfallenden Oberflächen- sowie Schmutzwassers von den Baugrundstücken erfolgt über das bestehende und entsprechend anzupassende Kanalisationsnetz.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.
Die vorhandenen wesentlichen Anlagen sind nach den angaben der Versorgungsunternehmen in die Planzeichnung übernommen worden.

7.2.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral in Trägerschaft des Kreises Minden - Lübbecke. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7.2.3 Abwasser/Oberflächenwasser

Für das Plangebiet ist eine Konzeption zur Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung bereits erarbeitet. Danach ist durch Verlegung neuer bzw. zusätzlicher Kanalhaltungen und Anschluss an das bestehende Leitungsnetz die Ableitung und Beseitigung der zusätzlich anfallenden Wassermengen möglich. Die Bestimmungen des Wasserrechts werden beachtet.
In einer weitergehenden Abstimmung zwischen dem staatl. Umweltamt und der Stadt wurden die Anforderungen der Oberflächenentwässerung weitergehender abgestimmt.
Am 30. September 2003 fand hierzu ergänzend ein Abstimmungstermin zwischen der Stadtverwaltung, dem Vorhabenträger sowie den von dort beauftragten Ingenieurbüros statt.
In dieser Besprechung wurden die Details der Abwasserbeseitigung festgelegt, auf dieser Grundlage wird eine wasserwirtschaftliche Gesamtplanung erstellt.
Vorab ist eine weitere Abstimmung mit dem Staatl. Umweltamt vorgenommen worden, welches mit Schreiben vom 26. September der Planung zugestimmt hat.
Die notwendigen weiteren verfahren zum wasserrecht werden durchgeführt und mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt.

7.2.4 Belange des Brandschutzes

Hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist festzustellen, dass die Erfordernisse des Brandschutzes im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt wird, so dass die notwendigen Löschwasserentnahmeeinrichtungen an den geeigneten Stellen eingerichtet werden.

Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten werden rechtzeitig zur Koordinierung der Arbeiten mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen den übrigen Leitungsträger bekannt gegeben.

7.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Bundesstraße 65 (Mindener Straße). Von dieser Straße wirken verkehrliche Immissionen auf das Plangebiet ein. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird zunächst darauf hingewiesen, dass für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Lärmimmissionen der Bundesstraße als Vorbelastung anzuerkennen sind; soweit aus dem Ausbau der Bundestrasse Anspruch auf Immissionsschutz besteht, ist dieser im dortigen Planverfahren abzuhandeln.

Im Bebauungsplan sind Kerngebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf an einem zentral in der Stadtmitte gelegenen Bereich festgesetzt. Konkret ist die Ansiedlung zweier Einzelhandelsbetriebe sowie die Verlagerung und Zusammenfassung der derzeitigen Sporthallen an einen geringfügig nach Osten verschobenen Standort vorgesehen. Einwirkungen aus dem Plangebiet auf die umgebenden Bereiche werden durch verkehrliche Emissionen, die auf den geplanten Verkehrs- und Stellplatzflächen entstehen, hervorgerufen.

Zudem sind Immissionen, bedingt durch die Anlieferung der geplanten Einzelhandelsbetriebe sowie durch Sportlärm aus der Nutzung der vorgesehenen Turnhalle zu erwarten. Den o.a. Immissionen soll durch die in der Planzeichnung unter Punkt 3. aufgeführten Festsetzungen und Regelungen soweit entgegengewirkt werden, dass die maßgeblichen Orientierungswerte sowie die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte und Immissionsgrenzwerte im Plangebiet selbst als auch im nahen Umfeld des Plangebietes nicht überschritten werden. Immissionsbedingte Auswirkungen – hervorgerufen durch die im Plangebiet geplanten Stellplatzanlagen sowie die Errichtung der Sporthalle und deren Nutzung – soll durch die Stellung der Gebäude sowie durch die Festsetzung schalldämmender Maßnahmen an der neu zu errichtenden Turnhalle auf ein Maß abgesenkt, das mit dem Gebietscharakter der angrenzenden Bereiche (Wohngebiete im Osten und Norden des Planbereichs) vereinbar ist.

Die städtebauliche Einordnung dieses Bereichs ist analog zu der geltenden Ausweisung der westlich benachbarten Bereiche zu sehen - entsprechend sieht die Planung als Art der baulichen Nutzung im FNP gemischte Bauflächen sowie die Ausweisung von Kerngebieten im Bebauungsplan vor. Konkret ist die Errichtung zweier Einzelhandelseinrichtungen sowie weiterer Nutzungen in einer kerngebietstypischen Ausprägung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) geplant. Wohnnutzungen sind lediglich im nördlichen Plangebietsteil im Bereich an der „Hallenstraße“ vorgesehen bzw. vorhanden, so dass in Bezug auf diese Nutzungen hier keine unvertretbaren Immissionseinwirkungen besorgt werden müssen. Die Bestimmungen des BImSchG und dazu einschlägiger Vorschriften wie TA-Lärm und TA-Luft sind zu beachten und die Grenzwerte einzuhalten.
Wesentlich in der Bewertung und Beurteilung von Immissionen aus den hier geplanten Nutzungen sind Immissionen aus Pkw-Verkehr, Lkw-Anlieferung, Be- und Entlüftungsanlagen.
Geruchsbelästigungen oder sonstige Belästigungen wie Staub o.ä. sind eher von untergeordneter Natur, hier sind die üblichen und einschlägigen Vorschriften zur Vermeidung von Immissionen in angrenzenden Siedlungsbereichen vorzusehen.

Auszüge und Ergebnisse aus der Schalltechnischen Beurteilung (kursiv), die Bestandteil dieser Begründung ist (s. Anlage):
.....“

1. Sportlärm

Situation:

Im Nordosten des Plangebietes ist der Neubau einer Sporthalle mit Stellplätzen zur Hallenstraße orientiert geplant. Beide Einrichtungen sind bereits heute vorhanden, allerdings rd. 15 m weiter westlich gelegen.

- Sportlärmemissionen

Der Sportlärm und zughöriger Verkehrslärm ist nach 18. BImSchV „Sportanlagen-Lärmschutzverordnung“ zu beurteilen. Im vorliegenden Fall sind zwei potentielle Lärmquellen geplant:

1. Die Sporthalle selbst.

2. Die zugehörigen Stellplätze an der Hallenstraße.

Sporthalle

Für die Sporthalle wurde iterativ eine zulässiger flächenbezogener Schall-Leistungspegel der Außenbauteile ermittelt, bei dem keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. 18. BImSchV in der Nachbarschaft eintreten. Dazu wurden die Wände und das Dach als Flächenschallquellen digitalisiert. Folgende Daten wurden verwendet:

Zeitbereich der Nutzung: 14.00 bis 22.00 Uhr, Werktag

Schall-Leistungspegel: 50 dB(A)/m²

Stellplätze Hallenstraße

Für die nördlich der Sporthalle angeordneten Stellplätze wurde eine Bewegungshäufigkeit von 1 Bewegung pro Stellplatz und Stunde im Zeitbereich von 07.00 bis 24.00 Uhr angesetzt.

Hierbei ist es schallt. unmaßgeblich, ob die Anzahl der Einstellplätze 8 oder 10 beträgt.

- Sportlärmimmissionen

Potentiell problematisch ist die Sporthalle nur für die nächstgelegenen Gebäude Hallenstraße 10, 12, 14 und 11 (Objekte 09 bis 11).

Im Tageszeitbereich einschließlich der Ruhezeiten werden maximal 48 dB(A) in der abendlichen Ruhzeit bei zulässigen 50 dB(A) gem. 18. BImSchV errechnet. Der Grenzwert wird also um 2 dB(A) unterschritten.

In der Nacht ab 22.00 Uhr werden durch den Parkplatz maximal 47 dB(A) an den Gebäuden Hallenstr. 12 und 14 erzeugt, der Immissionsgrenzwert von 40 dB(A) also aufgerundet um 7 dB(A) überschritten.

- Schalltechnische Beurteilung Sportlärm

Für die Sporthalle selbst ist eine Konstruktion zu wählen, die eine Begrenzung der aus der Halle über Wände und Dach abgestrahlten Schallemissionen auf einen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von 50 dB(A)/m² gewährleistet.

Eine Nutzung der Sporthalle und der zugehörigen Stellplätze nach 22.00 Uhr ist nur im Rahmen der Regelung für „seltene Ereignisse“ (bis zu 18 Ereignisse pro Jahr mit zulässiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte um maximal 10 dB(A)) möglich, für den normalen Betrieb ist ab 22.00 Uhr keine Nutzung der Stellplätze zulässig = keine Fahrbewegungen.

Zusammenfassung:

Die Umsetzung dieser Anforderungen stellt sicher, dass der Immissionsgrenzwert angrenzender lärmempfindlicher Nutzungen eingehalten wird. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan gem. der Textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Hierbei sind in die Berechnungen 8 Einstellplätze eingeflossen, der Bebauungsplan sieht 10 Einstellplätze vor. Für das Berechnungsergebnis sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dieses ohne Auswirkung.
Bezüglich der Parkplätze in der Nachbarschaft zum Wohngrundstück nördlich der Hallenstraße ist folgendes klarzustellen:
Es ist hier ein Parkplatz für Mitarbeiter, ggf. auch für die Schule vorgesehen, der zeitlich befristet geöffnet sein wird, also nur auf die Geschäftszeiten ausgerichtet. Er wird so angelegt (Schranke, technische Sicherung) dass er nur während dieser Zeiten angefahren werden kann. Eine Nachtnutzung wird ausdrücklich ausgeschlossen, ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung ebenfalls berücksichtigt.

.....“

2. Gewerbelärmemissionen

Situation:

Bereich Markstraße / Hallenstraße (Objekte 01 bis 11)

Die geplanten Verbrauchermärkte führen mit den Eingangsdaten ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen zu einem max. Beurteilungspegel von aufgerundet 52 / 34 dB(A) (Tag / Nacht) am Objekt 4 Hallenstraße 4 (sh. Anlage 1.2 und 2.2.1). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 / 40 dB(A) (Tag / Nacht) für Allgemeines Wohngebiet wird um 3 / 6 dB(A) (Tag / Nacht) unterschritten. (Anmerkung: Das Objekt existiert noch nicht, es besteht jedoch planungsrechtlich Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes.)
An allen anderen untersuchten Punkten und Objekten werden die Immissionsrichtwerte noch deutlicher eingehalten.

Bereich Mindener Straße (Objekte 21 bis 30)

An Objekt 22 Mindener Str. 12 das als vorhandenes Wohn-/Geschäftshaus direkt westlich des LIDL liegt sind unter mit den oben beschriebenen Eingangsdaten Beurteilungspegel von max. 61 / 29 dB(A) (Tag / Nacht) an der Nordwestseite (Straßenfront) und max. 62 / 39 dB(A) (Tag / Nacht) an der Südostseite (Front zur Ladezone LIDL) zu erwarten. Rechnerisch sind also geringfügige Überschreitungen des Tages-Richtwertes von 60 dB(A) für Kerngebiet (MK) gem. TA-Lärm um 1 bis 2 dB(A) gegeben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass, wie im Kapitel vorher ausgeführt, die Emissionsansätze sehr zur sicheren Seite gewählt wurden. Auf Grund der Überschreitungen wurde eine Lärmschutzwand ausgelegt.

Lärmschutzwand Anlieferung LIDL

Durch eine 3 m lange und 2,00 bis 3,25 m (Höhensprung vom Anlieferungssockel auf die Hoffläche) hohe Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung LIDL (sh. Anlage 1.5) können die Immissionsrichtwerte am Objekt 22 eingehalten werden. An der Südostfassade treten noch aufgerundet 58 dB(A) auf und an der Nordostfassade noch aufgerundet 60 dB(A) (sh. Anlage 2.2.6). Die LS-Wand führt maximal zu einer Lärmreduzierung von 5 dB(A) im Erdgeschoss.
Am nordwestlichsten Gebäude der Realschule (Objekt 30) ergeben sich auf Grund der nahegelegenen Parkplätze an der Nordseite mit 56 dB(A) und an der Westseite mit 57 dB(A) am Tag jeweils geringfügige Überschreitungen des gewählten Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) um 1 bzw. 2 dB(A). Auch hier ist wieder die Wahl der Emissionsansätze zur sicheren Seite zu berücksichtigen.

- Nachtanlieferung mit Lkw

Eine, obwohl von den Investoren nicht als Ziel formulierte, Überprüfung, ob eine Nachtanlieferung der Märkte möglich ist, kommt eindeutig zum Ergebnis, dass Nachtanlieferungen unter den vorliegenden Rahmenbedingungen nicht möglich sind. (Sh. Anlage 2.4.1 ff)

- Schalltechnische Beurteilung Gewerbelärm

Die Errichtung der Verbrauchermärkte in der dargestellten Form ist unter Beachtung der Eingabedaten und der Lage der Lärmquellen möglich.

Im Bereich Anlieferung LIDL ist eine 2,00 bis 3,25 m hohe LS-Wand erforderlich (Mindestschalldämm-Maß 25 dB; Flächengewicht 40 kg/m²).
Für den LIDL ist im Rahmen des Bauantrages zudem mit konkreten Daten zu Liefer- und Ladetätigkeiten, sowie zur Lage und Schallemission eines Verflüssigers zu überprüfen, ob die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden können.
Für den K-K sind keine Probleme zu erwarten.
Für den Parkplatz „Raphaelsweg“ ergaben die Berechnungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft. Um hier jedoch aufgrund der Nachbarschaft zu Wohnbebauung Konflikte zu vermeiden, ist eine Lärmschutzwand mit 2 m Bauhöhe an der Ostgrenze des Parkplatzes zwischen Parkplatz und Wohnbebauung zu errichten.
Ergänzender Hinweis zur Errichtung der Lärmschutzwand Parkplatz Raphaelsweg:
Die Lärmschutzwand ist spaltenfrei an das Trafogebäude anzuschließen. Die Länge beträgt rd. 60 m, die Höhe über Gelände mindestens 2,00 m. Das Schalldämmmaß muss mindestens 25 dB betragen, d. h. der durch die Wand durchdringende Schall muss um mindestens 25 dB gemindert werden.
Dieses Schalldämmmaß kann durch verschiedene Konstruktionen erreicht werden. Z.B bieten die an Straßen viel verwendeten Aluminium-Kassetten-Wände bei rd. 12 bis 15 cm Konstruktionsstärke Schalldämmmaße von rd. 30 dB. Auch Holzwände mit einer Dicke von 4 cm erreichen schon Schalldämmmaße von 29 dB. Natürlich wird auch von jeder massiven Mauer- oder Betonwand dieser Wert erreicht.

Zusammenfassung:
Die in der Schalltechnischen Beurteilung aufgestellten Anforderungen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen planungsrechtlich fixiert. Dies gilt insbesondere für die Aufstellung einer der Lärmschutzwand im Bereich Raphaelsweg.
Die Errichtung der Märkte ist unter den in der Schalltechnischen Untersuchung gemachten Annahmen möglich – eine Nachtanlieferung der Märkte zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr ist dagegen nicht möglich und wird in der Planzeichnung auf Grundlage des §9 (1) Nr. 24 BauGB ausgeschlossen.
Die Überschreitungen der Beurteilungspegel an dem Realschulgebäude um 1-2 dB(A) sind als äußerst geringfügig und hinnehmbar einzustufen. Die den Annahmen und Berechnung zugrundeliegenden Emissionsansätze wurden bewusst ungünstig gewählt, um – gemessen an der zu erwartenden realen Situation – auf der sicheren Seite einer Voreinschätzung zu liegen. Zudem ist anzuführen, dass es sich hier um einen räumlich eng umgrenzten Planungsraum im gewachsenen Siedlungsbestand des Zentrums handelt, der keine größeren Nutzungsspielräume mehr bietet, um z.B. Parkplätze zu verlagern oder an anderer Stelle auszuweisen. Auch hinsichtlich der Wahrnehmbarkeit (1 –2 dB(A)) erscheint die geringfügige punktuelle Überschreitung an dem Schulgebäude hinnehmbar.

3. Verkehrslärm

Situation:

„Der Verkehrslärm wurde hinsichtlich zwei unterschiedlicher Aspekte untersucht:
1. Es wurde geprüft, ob die Verkehrslärmemission und –immissionen, die von außen oder innen auf die Bebauung innerhalb des B-Plangebietes einwirken, verträglich sind, oder ob Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen im B-Plan festgesetzt werden.
2. Es wurde ferner geprüft, ob die geplanten Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft verursachen, die Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft erfordern.

Als Verkehrslärmquellen sind relevant:
1. Die B 65 – Mindener Straße außerhalb des Plangebietes.
2. Die Bushaltestelle innerhalb des Plangebietes.“

Einer Verkehrsuntersuchung der Stadt Preußisch Oldendorf „Umgestaltung Marktplatz – Verkehrsprognose B 65 / Marktstraße –„ vom Februar 2003 sind die relevanten Daten entnommen worden.

Ergebnisse, Anforderungen, die sich aus der Schalltechnischen Beurteilung ergeben:

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden sind nicht umsetzbar. Ortsbildgestalterische Gründe – es handelt sich hier um einen innerörtlichen Straßenraum, den Wohn- und Geschäftsgebäude des Zentrums säumen – lassen keine aktiven Schutzmaßnahmen zu. Gleichwohl werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 74 / 67 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Insoweit sind passive Schutzmaßnahmen an den neu geplanten Gebäuden umzusetzen.
Für die erste Bauzeile parallel zur B 65 (Grundstückstiefe mindestens 50,0 m, gemessen von der Mitte der B 65) – dies betrifft das Haus Mindener Str. 12 sowie den MK 2- Bereich und einen Teil des Schulgebäudes besteht zukünftig das Erfordernis, bei Neuerrichtungen, Erweiterungen im Bestand oder bei Umnutzung vorhandener Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudeseiten entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen und den daraus resultierenden Anforderungen umzusetzen. Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist für die Straßenfront der Lärmpegelbereich VI mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 50 dB und für die Seitenfronten der Lärmpegelbereich V mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 45 dB zugrunde zu legen. Dies bedeutet, das für die Bauteile dieser Gebäude an den o.a. Gebäudeseiten die entsprechend zugeordneten Schalldämm-Maße nachzuweisen sind.

Festsetzung:

- *Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen,** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ angegeben.*

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Südwestseite (Straßenfront) (erforderliches R’w, res.)	alle Geschosse	LPB VI 50 dB
	Seitenfronten (erforderliches R’w, res.)	alle Geschosse	LPB V 45 dB

- *Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.*

In den Bebauungsplan wird zudem folgender Hinweis aufgenommen, um darzulegen, dass keinerlei Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger auf zusätzlichen Immissionsschutz geltend gemacht werden können, da mit dem Bebauungsplan neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden und insoweit das Verursacherprinzip greift:
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 65 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Aus weiteren Emissionsquellen (z.B. Gewerbe, Landwirtschaft) liegen keine Einwirkungen vor, die mit dem angestrebten Nutzungscharakter des Gebietes nicht vereinbar wären.

7.4 Altlasten / Bodenschutz

Bezüglich des Plangebietes liegen der Stadt Preußisch Oldendorf derzeit keine Hinweise auf Altablagerungen und sonstige Bodenkontaminationen vor.

Die Bestimmungen des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) vom 09.05.2000 werden beachtet. Hiernach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden sind grundsätzlich gegen schädliche Veränderungen, vor Erosion und Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen. Auf die Bestimmungen zur Mitteilungspflicht nach § 2 LBodSchG wird hingewiesen.

7.5 Denkmalschutz, Archäologie

Im Plangebiet befinden sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, die „Hindenburghalle“ (Hallenstraße 7). Unmittelbar westlich des Plangeltungsbereiches liegt darüber hinaus mit der „Alten Posthalterei“ (Mindener Straße 14) ein weiteres Baudenkmal. Beide Gebäude stehen der Umsetzung des dieser Planung zugrundeliegenden Nutzungskonzeptes entgegen. Aufgrund der existenziellen Bedeutung der Planung für die Entwicklung der Stadt Preußisch Oldendorf, insbesondere für die Konsolidierung der Situation im Bereich der örtlichen Einzelhandelsversorgung, hat die Stadt Pr. Oldendorf als untere Denkmalbehörde eine denkmalrechtlichen Erlaubnis für den Abbruch der Gebäude erteilt; beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe wurde das Benahmen gem. § 21 (4) DSchG hergestellt.

Hinweise auf weitere denkmalrelevante Objekte im Planbereich oder dessen unmittelbarer Nähe liegen der Stadt Preußisch Oldendorf nicht vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Preußisch Oldendorf oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld 0521/ 5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

7.6 Belange der Schule

In den Planungsüberlegungen sind auch die Belange der Schule und ihrer Standortsicherung sowie Entwicklung umfassend in die Abwägung eingestellt worden.
Dabei sind alle erkennbar zu berücksichtigen Belange in die Abwägung einzustellen.

Die Stadt Pr.-Oldendorf verfolgt hier nach Prüfung umfangreicher Varianten eine Planung, die im Sinne des Allgemeinwohl die Angebotsstruktur und Angebotsvielfalt im Zentrum der Stadt wesentlich verbessern und erweitern sollen. Dabei wird umfänglich auch auf die schulischen Belange Rücksicht genommen, diese werden mit angemessenem Gewicht in die Planung eingestellt:

- Das Angebot im Bereich Sporthalle/Turnhalle auch zur Nutzung für die Schulen wird erheblich verbessert. Hier werden zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.
- Im Hinblick auf die Anbindung/Erreichbarkeit für die Schüler wird mit dem Busbahnhof ein verbessertes Angebot geschaffen. Es werden übersichtliche Strukturen für die Bushaltestelle erreicht.
- Im Bereich des bisherigen Parkplatzes für Lehrer am Schulgebäude wird in der tat vorgesehen, diesen aufzugeben und die Flächen dem Schulhofbereich zuzuordnen. Die Aufgabe ist auch wegen der verkehrlichen Verhältnisse im künftigen Einmündungsbereich erforderlich. Dafür wird ein Ersatzparkplatz nördlich der Hallenstraße in zumutbarer Erreichbarkeit geschaffen.
- Im Bereich zwischen Turnhalle und Schulgelände wird eine kleinere öffentliche Grünfläche dem Schulgelände zugeordnet.

Aufgrund aller bestehenden Nutzungsanforderungen wie Busverkehr, Parkplätze, Angebot Einzelhandel, neue Sporthalle sowie der Notwendigkeit eines wirtschaftlich tragfähigen Gesamtkonzepts angesichts begrenzt verfügbarer öffentlicher Mittel müssen auch Kompromisse und Einschränkungen getragen werden, die im vorliegenden Fall das verfügbare Flächenpotential „ausreizen“. Diese bedeutet, dass westlich angrenzend zur Schule keine weitergehenden Freiräume verbleiben können, wenn das Nutzungskonzept insgesamt umsetzungsfähig bleiben soll. Der Verzicht von Parkplätzen oder aber geringerer bebaubarer Grundstücksflächen für die Einzelhandelsmärkte würde das Gesamtkonzept in Frage stellen bzw. nach Aussage der Betreiber unmöglich machen. Hierbei ist beachtlich, dass ursprünglich weit mehr Einstellplätze von dort gefordert wurden, als jetzt umgesetzt werden können.
Insoweit ist hier ein Planungsergebnis gefunden, dass eine für alle Seiten vertretbare Lösung anbietet, ohne einen Belang völlig außer Acht zu lassen.
Insoweit kann der von der Schulpflegschaft vorgetragenen Anregung nach weiteren Freiräumen am Schulgelände nicht gefolgt werden. Im Ergebnis sieht sich die Stadt hier weiterhin innerhalb des der Schule zugesicherten Rahmens der künftigen Nutzungsmöglichkeiten.

7.7 Abwägung im Hinblick auf umgebende Wohnnutzung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind seitens einzelner Anlieger Anregungen bezüglich der Planung vorgetragen worden, die sich mit der Anlage von Parkplätzen im Nahbereich vorhandener Wohnbebauung befassen. Die Planung wird, insbesondere hinsichtlich der Parkplätze, teilweise aber auch wegen der eingeleiteten und von der Stadt verfolgten Gesamtentwicklung abgelehnt. Auf die entsprechenden Schriftsätze wird verwiesen.
Hierzu ist seitens der Stadt folgende Abwägung erfolgt (Zusammenfassung):
Voranzustellen ist zunächst, dass die Planungsziele und das Planungserfordernis umfassend in den Punkten 1ff. dieser Begründung dargelegt sind.

Das Plangebiet des Verbrauchermarktes liegt in seinen wesentlichen Teile heute lt. Flächennutzungsplan in einem Gebiet, der als gemischte Baufläche und als Gemeinbedarfsfläche eingestuft und dargestellt ist.
In der Übertragung ist mindestens das Gebiet westlich der Markstraße und südlich des St. Raphaelweges als Teil der Ortskernlage und damit als Kerngebiet anzusprechen. Das belegen die hier vorhandenen Nutzungen im Bereich Einzelhandel, Hotel, Gastronomie etc. und der Grad der baulichen Verdichtung. Östlich der Markstraße und südlich der Hallenstraße und befindet sich das Schulzentrum mit Turn- und Sporthalle sowie der Marktplatzbereich. Auch dieses Gebiet als baulich verdichtet mit zentralen Funktionen anzusprechen. Erst daran angrenzend grenzen Wohngebiete an, in unmittelbarer Ortskernrandlage.
Insoweit ist zunächst klarzustellen, dass der Verbrauchermarkt in zentraler Ortskernlage geplant wird, im Übergangsbereich zu einem Wohngebiet.
Verbrauchermärkte und Einzelhandels-Nahversorgung sind, insbesondere auch vor dem Hintergrund und der Vorgaben des Einzelhandels-Erlasses NRW, verbrauchernah und zentrenintegriert zu positionieren. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden derartige Einrichtungen immer dann auch wohnortnah und wohngebietsnah anzusiedeln sein, soweit diese Vorgaben beachtet werden. Damit sollen die Funktionen eines Ortskerns oder Stadtkerns gestärkt und entwickelt werden, der vielerorts zu beobachtenden Entwicklung des Einzelhandels auf der sog. „grünen Wiese“ an den Stadträndern soll Einhalt geboten werden.
Hierzu hat auch in Pr. Oldendorf ein umfassender und intensiver Standortfindungsprozess unter gutachterlicher Begleitung und Beratung durch die Bezirksregierung in Detmold stattgefunden, der zum Ergebnis hatte, dass ein Standort festzulegen ist, der im Stadtzentrum gelegen ist. Aufgrund der vorzufindenden Rahmenbedingungen der Bebauung und Erschließung eignet sich dafür im Kernbereich nur dieser Standort.
Hierzu versteht es sich von selbst, dass die Vorgaben des BImSchG und dazu einschlägiger Vorschriften wie TA-Lärm und TA-Luft zu beachten und die Grenzwerte einzuhalten sind.
Geruchsbelästigungen oder sonstige der genannten Belästigungen sind eher von untergeordneter natur, hier sind die üblichen und einschlägigen Vorschriften zur Vermeidung von Immissionen in angrenzenden Siedlungsbereichen vorzusehen.

Wesentlich in der Bewertung und Beurteilung von Immissionen aus derartigen Nutzungen sind Immissionen aus Pkw-Verkehr, Lkw-Anlieferung, Be- und Entlüftungsanlagen. Alle anderen genannten Immissionen sind untergeordneter Natur bzw. durch einfache und übliche technische Vorkehrungen bauseits abzustellen bzw. vermeidbar.
Hinsichtlich der ansonsten vorgenannt beschriebenen pot. Immissionen ist ein schallt. Gutachten erstellt, welches die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen erarbeitet hat und die

notwendigen Festsetzungen für den Bebauungsplan bzw. sonstigen Vorkehrungen zum Immissionsschutz ermittelt hat. Dieses sind u.a. durch Festsetzung einer Lärmschutzwand zum im Norden des Plangebietes gelegenen Wohngrundstückes in Nachbarschaft zum hier neu geplanten Parkplatz berücksichtigt. Hierbei geht dieser Lärmschutz schon über das hinaus, was mindestens als Schutzmaßnahme erforderlich wäre (siehe Berechnungen).

Bezüglich der Parkplätze in der Nachbarschaft zum Wohngrundstück an der Marktstraße/nördlich Hallenstraße ist zudem folgendes klarzustellen:
Es ist hier ein Parkplatz für Mitarbeiter, ggf. auch für die Schule vorgesehen, der zeitlich befristet geöffnet sein wird, also nur auf die Geschäftszeiten ausgerichtet. Er wird so angelegt (Schranke, technische Sicherung) dass er nur während dieser Zeiten angefahren werden kann. Eine Nachtnutzung wird ausdrücklich ausgeschlossen (siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes).
Darüber hinaus ist dieser Parkplatz in die schallt. Untersuchungen entsprechend eingestellt (siehe oben, die erforderlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen).
Unzutreffend und den rechtlichen Grundlagen nicht entsprechend ist jedenfalls die Aussage oder Voranbeurteilung seitens der Einwanderheber, an Parkplatz sei an dieser Stelle unzulässig. Es wird ein Parkplatz an der Nahtstelle zwischen Kerngebiet und Wohngebiet geplant, die planungsrechtliche Absicherung erfolgt über den Bebauungsplan, soweit hier nicht nach den schallt. Untersuchungen Belange des Immissionsschutzes entgegenstehen. Dieses ist belegt, die schallt. Anforderungen werden beachtet und umgesetzt.

Der Parkplatz wäre nur unzulässig, wenn nach Abwägung aller Belange eine unzulässige Abwägungsentscheidung und damit unzulässiges Planungsergebnis vom Rat der Stadt beschlossen würde. Ein solche Situation und ein solches Ergebnis der Abwägung liegt nicht vor.
Nach dem Stand der Planung kann nur festgestellt werden, dass keine Hinweise darauf vorliegen, wonach diese Planung nicht zulässig und möglich sein könnte.

Das Lärmgutachten hierzu ist erarbeitet, alle erkennbaren bzw. auch von den Vorhabenträgern mitgeteilten Emissionsquellen sind in die Berechnungen und Maßnahmen eingestellt. Soweit erforderlich, ist im Zuge des Bauantrages eine Aktualisierung durch die Bauaufsichtsbehörde abzuverlangen.
Zur Anlieferung, die auch in die Berechnungen eingeflossen ist, ist festzustellen: Die Anlieferung ist in der Ecklage Marktstraße, westliche Gebäudeseite geplant, also nicht unmittelbar vor dem Grundstück der Mandanten. Hier wird allenfalls eine Wendemöglichkeit für Lkw erforderlich. Aber auch hier gilt, dass die Anlieferung in die schallt. Untersuchung eingestellt wird.
Die Anlieferung wird zudem eingehaust ausgeführt; wo und wie die übrigen genannten Einrichtungen positioniert werden, wird in diesem Zusammenhang noch zu entscheiden sein, aber auch hier gilt, dass entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung der genannten Beeinträchtigungen möglich sind und im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien umzusetzen sind.

Zur Gestaltung und Positionierung des Marktes ist auszuführen, dass Fragen der baulichen Gestaltung, auch zur sog. Rückseite an der Hallenstraße noch gar nicht abschlioe0end erörtert worden sind, hier werden künftig den Unterlagen auch Ansichten beigefügt, in denen

auch die Frage möglicher Fassadenbegrünung etc. geklärt wird. Hierüber sind abschließende Entscheidungen noch nicht getroffen, sind aber auch nicht zwingend Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt wird hier zudem vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger treffen.

Klarzustellen ist zudem, dass im Hinblick auf die verschiedenen Nutzungsanforderungen wie Größe der baulichen Anlagen, Nutzungskonzept, verfügbare Geschossflächen, Mindestanforderungen an Baumasse und Geschossfläche pot. Betreiber, Umfang und Positionierung der Parkplätze, Sicherung des Schulbusverkehrs mit zentraler Haltestelle, Veranstaltungsmöglichkeit, Bau einer neuen Turnhalle sehr umfangreiche Varianten erarbeitet wurden, die letztlich in dieser Konzeption münden. Ohne diese Hintergründe zum Urteil zu gelangen, hier läge –wie von Einwanderhebern vorgetragen- eine gründlich misslungene Planung vor und eine geschicktere Planung hätte die von Anliegern empfundenen Beeinträchtigungen vermeiden können, kann im Grunde genommen nur als oberflächlich eingestuft werden, sie ist jedenfalls einseitig und berücksichtigt ausschließlich die persönliche Sichtweise des Einwanderhebers.
Städtebaulich ist klarzustellen, dass es sich hier um eine Planung am richtigen Standort handelt, auch hinsichtlich der Planungsinhalte. Dieses betrifft insbesondere auch die Größe und Anzahl der Parkplätze.
In den Planunterlagen und der Begründung ist klargestellt, dass die Notwendigkeit des Parkplatzes besteht, da Bedarfsparkplätze und Ausweichparkplätze für den Fall von Veranstaltungen (z.B. Wochenmarkt, aber auch für entfallende Parkplätze im Bereich der Schule) benötigt werden.

Ergänzend ist zur Notwendigkeit der Einstellplätze auszuführen:
Im Zuge der Planung entfallen Parkplätze auf dem Schulgelände, die Anzahl der Parkplätze auf dem Hauptgelände zur B 65 ist aufgrund der sonstigen Nutzungsanforderungen gegenüber ursprünglichen Planungszielsetzungen, auch der Betreiber, erheblich reduziert worden. Hierbei kommen die Erfahrungen zum Tragen, dass Richtzahlen für Einstellplätze nach Landesbauordnung sich eher am Durchschnittsbedarf orientieren, aber nicht Spitzenzeiten berücksichtigen (wie am Wochenende oder zu sonstigen Einkaufsspitzenzeiten).

Betreiber vergleichbarer Märkte, so auch hier, gehen von Einstellplätzen zwischen 100 und 130 je Markt aus, hier müssten demnach rd. 230 Einstellplätze vorhalten werden., Auf dem Hauptgelände bieten sich aber nur Möglichkeiten für rd. 190 Einstellplätze. Damit diese nicht noch durch Mitarbeiter, Schüler oder Lehrer oder sonstige Dauerparker blockiert werden , ist der Parkplatz nördlich der Hallenstraße, und zwar begrenzt auf die Tageszeit, erforderlich.
Nach den Bestimmungen der VV BauO NRW „Richtzahlen zum Stellplatzbedarf“ ist folgende Bedarfsberechnung aufzumachen:

- Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² VK = 1 Einstellplatz je 10 – 30 m² VK
  Hieraus ergibt sich bei rd. 2.500 m² Verkaufsfläche im Plangebiet ein Bedarf zwischen 85 und 250 Einstellplätzen, im Mittelwert von 125 Einstellplätzen. Des weiteren sind die schulischen Nutzungen, die zentrale Lage im Stadtkern sowie die Mehrfachnutzungen und Anforderungen im Zusammenhang mit der Sporthalle zu sehen, so dass mit 190 Einstellplätzen, die hier möglich sind, absolut von einer bedarfsgerechten Planung gesprochen werden kann. Es liegen keine überdimensionierten Einstellplatzflächen vor, die Parkplätze/Einstellplätze sind mindestens erforderlich.

Angesichts der begrenzten Größe des Bedarfsparkplatzes mit max. 30 Einheiten, der zeitlichen Nutzungsbegrenzung sowie der vorgesehenen Abschirmung durch eine begrünte Schallschutzwand verbleiben zudem an dieser Nahstelle zwischen Kerngebiet und Wohngebiet auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anlieger.

Die Stadt verkennt keineswegs, dass das Umfeld der Anlieger mit diesem Parkplatz im Verhältnis zur heutigen Nutzung verändert. Hierbei ist aber auch die innerstädtische Lage des Grundstücks der Anlieger zu berücksichtigen (siehe Ausführungen in der Begründung oben), die eben nicht mit einer reinen Wohngebietslage zu vergleichen ist. Diesen Einschränkungen begegnet die Stadt durch Maßnahmen der Eingrünung und Schallschutzmaßnahmen bis hin zur zeitlichen Befristung der Nutzung. Insoweit ist ein sachgerechtes Abwägungsergebnis unter Berücksichtigung aller Planungs- und Nutzungsanforderungen für diesen Bereich gefunden Hierbei ist letztlich auch berücksichtigt, dass das Nachbargrundstück auch bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde, sondern u.a. für Zwecke des städtischen Bauhofes, bis vor kurzem u.a. auch als Tischlerei mit zugehörigem Lagerplatz

Weitere Anregungen im Umfeld des Plangebietes befassen sich mit der Nahtstelle Bebauung im Bereich B 65/Altbebauung im Südwesten des Plangebietes.
Grundsätzlich gelten die wesentlichen Planungsziele sowie die hierzu erfolgte Abwägung wie oben bereits schon ausgeführt.

Ergänzend hat der Rat der Stadt in seine Abwägung eingestellt:
Voranzustellen ist, dass im Hinblick auf die begrenzten Flächenpotentiale verschiedene Varianten der Positionierung der Märkte, der Parkplätze, aber auch der Anlieferungszeiten untersucht worden sind. Hierbei ist dann letztlich in der Zusammenführung aller Nutzungsanforderungen einschl. Erschließbarkeit, Busverkehr mit Haltepunkten, zusammenhängende Platzfläche und verfügbarer Grundstücksflächen die nunmehr vorgesehene Lösung gefunden worden. Hierbei ist die Stadt nicht vollständig frei in ihren Entscheidungen, da ein Planungskonzept auch auf die wirtschaftliche Umsetzungsfähigkeit unter Mitarbeit der Betreiber und Vorhabenträger ausgerichtet sein muss.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten ist festzustellen, dass am Grundstück der Anlieger im Südwesten des Plangebietes nunmehr die Anlieferung für den einen Markt vorgesehen ist. Die schallt. Untersuchungen kommen hier zudem Ergebnis, dass eine Überschreitung der Grenzwerte von rd. 1 bis 2 dB(A) ermittelt worden ist. Hierbei ist klarzustellen, dass diese Überschreitung nur für die Tagzeit gilt, eine Nachtanlieferung ist nicht vorgesehen.
In einer weiteren Überprüfung der schallt. Berechnungen ist untersucht worden, inwieweit nach der nunmehr vorliegenden Planung durch eine Einhausung bzw. besser eine begrenzte Schallschutzwand zum Grundstück der Anlieger, die in die hier vorgesehen Pflanzfläche integriert wird, der Schallschutz verbessert werden kann. Nach den hierzu erfolgten Prüfungen ist durch begrenzten zusätzlichen Schallschutz eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der Grenzwerte zu erreichen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Anlieferungszone abgesenkt sein wird, da zur Erreichbarkeit der Rampe hier der Anlieferungsbereich um 1,20 m unterhalb des Niveaus der Stellplätze geplant wird. Die entsprechenden Maßnahmen sind in den B-Plan eingestellt und sind durch den Vorhabenträger umzusetzen.

Hinsichtlich der Gesamtsituation ist hier aber auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Grundstück der Anlieger um eine Kerngebietslage handelt, einen Bereich also, der ausdrücklich für geschäftlicher Nutzungen vorgesehen ist, wie auch die Umfeldnutzungen bestätigen. Daher ist hier kein vergleichbarer Immissionsschutzanspruch wie an der Hallenstraße/St. Raphaelsweg gegeben. Insoweit ist die Anregung im Verhältnis zur vorgenannten Situation am St. Raphaelsweg zu relativieren.

Bezüglich vorgetragener Anregungen im Hinblick auf pot. Geruchsimmissionen ist festzustellen, dass alle Betreiber und Nutzer gehalten sind, die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zur TA Luft und zum BImSchG zu beachten. Insoweit sind unzumutbare und unzulässige Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft auszuschließen und zu vermeiden, und sei es durch regelmäßige Abfuhr, geschlossene Container oder vergleichbare Maßnahmen. Insoweit sind hier aus Sicht der Stadt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es ist hier herauszustellen, dass es sich hier um eine Planung in Innenstadtlage mit zentralen Funktionen handelt, innerhalb der auch Parkplatznutzungen benötigt werden. Dabei dient diese Parkplatznutzung nicht allein dem privatwirtschaftlichen Interessen, sondern einer Verbesserung der Angebotsvielfalt und Stärkung der zentralen Funktionen des Stadtkerns . In gutachterlichen Aussagen zu dieser Gesamtentwicklung ist ausdrücklich die Bedeutung und Positionierung in diesem Bereich der Stadt bestätigt worden.
Insoweit ist es begründet, dass hier private Interessen nach wohnbaulicher Nutzung zurückgestellt werden müssen, weil öffentliche Belange nach Stärkung der Funktionen des Stadtkerns sowie Verbesserung der Versorgungsstrukturen im Stadtkern bis hin zur Nahversorgung der Bewohner überwiegen.
Hinsichtlich der Gestaltung und Positionierung des Marktes unterliegt die Stadt ebenfalls unterschiedlichen Anforderungen und Nutzungsgesichtspunkten im Rahmen der Gesamtabwägung.
Die Planung der Märkte ist so konzipiert, dass sie sich zum Platz hin öffnen, hier auch die Eingänge vorgesehen sind. Dabei soll die bauliche Gestaltung zur B 65 nicht vernachlässig werden, wobei auch hier Kompromisse zwischen funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen einerseits sowie ortsbildgestalterischen Anforderungen anderseits zu schließen sind. Es ist Bestreben der Stadt hier eine vertretbare Gestaltung zum Straßenraum, u.a. durch eine Fassadengestaltung und Begrünung zu erreichen. Hier bestehen aber über die Nutzungszuweisungen im Rahmen der Bauleitplanung nur begrenzte Möglichkeiten, auf ein ganz bestimmtes Vorhaben hin Regelungen vorzusehen. Letztlich ist es Interesse der Stadt, die Ortsbildgestaltung in Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger zu beeinflussen, und Maßnahmen zur Gestaltung mit vorzusehen.
Dieses wird im Rahmen der weiteren Objektplanung abgestimmt. Für weitergehende Regelungen im Bebauungsplan werden keine Erfordernisse gesehen.
Durch die Lage der Parkplätze mit unmittelbarer Anbindung an die B 65 ist zudem eine Erreichbarkeit der Parkplätze auch für Nutzer und Kunden der gegenüberliegenden Straßenseite gegeben.