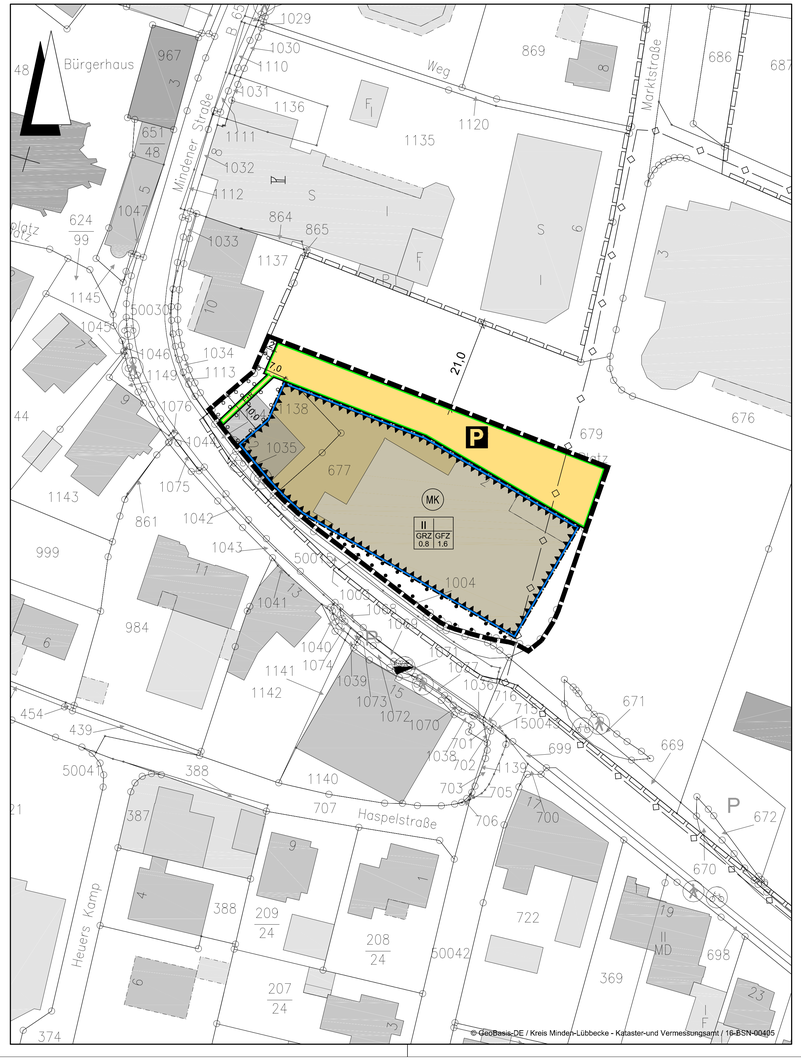
STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 PO
"Neues Stadtzentrum", 1. Änderung



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
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- MK überbaubarer Bereich Kerngebiet / nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- P öffentliche Parkflächen

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

- unterirdisch

13. 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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. 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 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplanes

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß §§ 9 und 31 BauGB)

1.1 Kerngebiet (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Vergnügungsstätten) unzulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

c) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (Höchstziffer 0,8 für SO-Gebiete) darf durch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Flächen für die Warenanlieferung und deren Zufahrt bis auf eine Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 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.

1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

1.5 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b

a) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Anpflanzung eines gleichartigen, hochstämmigen Baumes (Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) an gleicher Stelle zu ersetzen.

b) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 16 PO (Ursprungsplan)

Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum" (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

2.2 Sanierungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes.

2.3 Stadtumbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgelegten Stadtumbaugebietes.

2.4 Gestaltungssatzung

Für den Bereich der historischen Straßenzüge der Innenstadt von Preussisch Oldendorf liegt eine Gestaltungssatzung vom 20.06. 1991 mit Regelungen zur äußeren Gestaltung und zum Schutz baulicher Anlagen sowie über besondere Anforderungen an Werbeanlagen, Warenautomaten, Einfriedungen, Stellplätze, Gärten und Lagerplätze vor. Die Satzung gilt für das Plangebiet.

2.5 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 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.

2.6 Archäologische Bodenfunde

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes NRW (NDSchG) Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Meldepflichtig ist nach § 15 Abs. 2 des DSchG NRW der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 16 Abs. 1 und Abs. 2 des DSchG NRW bis zum Ablauf von 3 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld), Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 (Zentrale), schriftlich mitzuteilen.

2.7 DIN-Vorschriften

Die o.g. DIN-Vorschriften können beim Bauamt der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 , 10und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141) in der aktuell gültigen Fassung.

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

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

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218) in der aktuell gültigen Fassung.

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 Oberkreisdirektor
Vermessungsamt

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 06.05.2014 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeister

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt am 10.05.2016 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 23.06.2016 bis 22.07.2016 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 PO "Neues Stadtzentrum" , 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Rundblick der Stadt Preußisch Oldendorf ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den

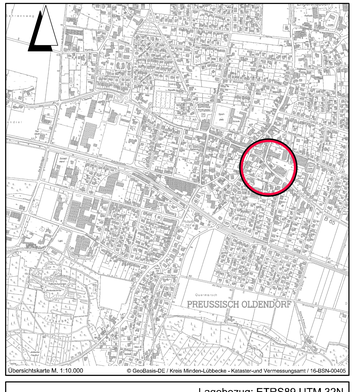
Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verhahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Preußisch Oldendorf, den

Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:10.000 © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 16-BSN-00495

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Mühlen-Center Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax 05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2016-03	RI
gezeichnet	2016-03	Koh
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2016-08-24

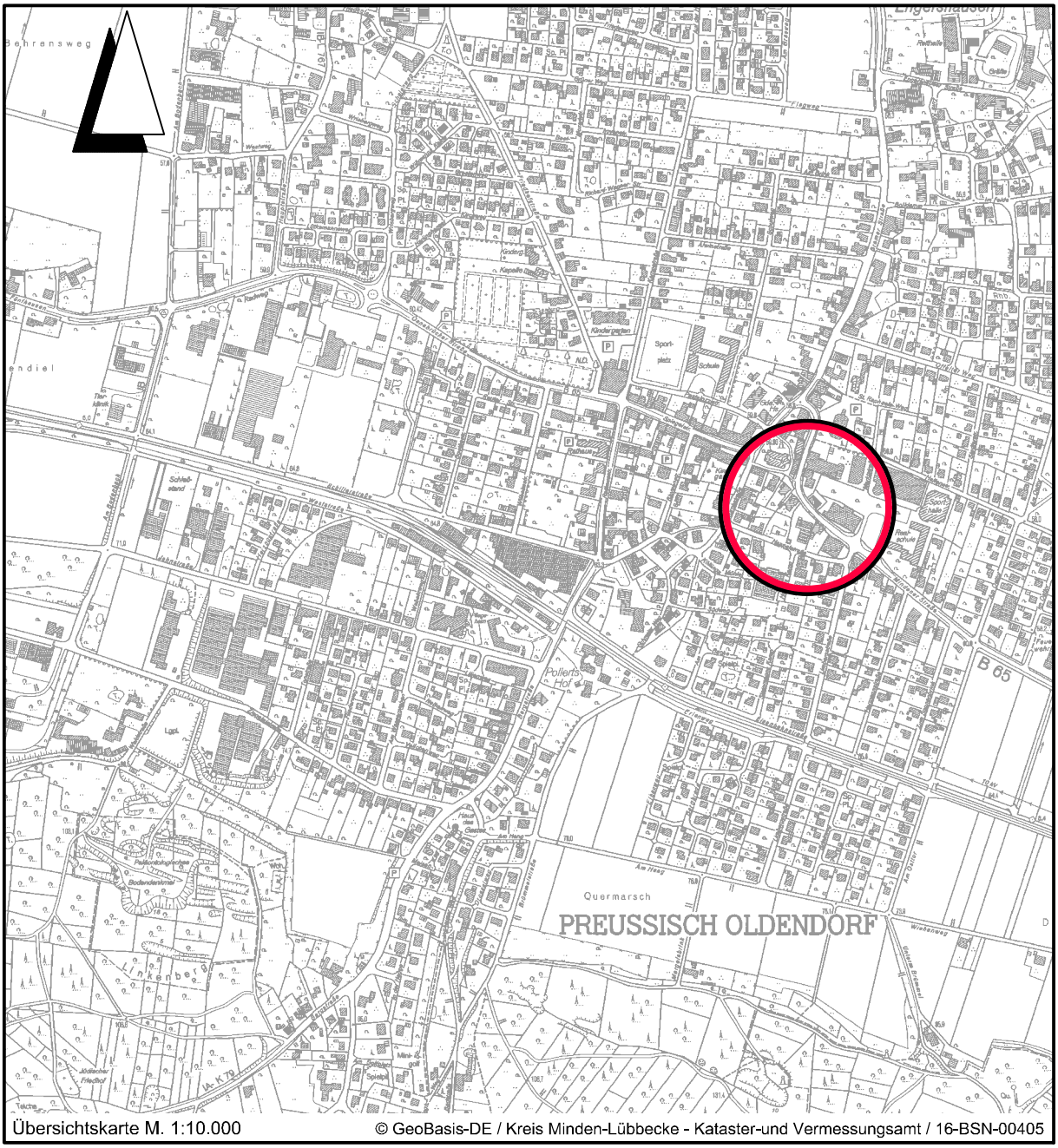
Plan-Nummer: H:\PR~OLD\214221\PLAENE\BP\bp_bplan~16PO_03.dwg(Layout1)

STADT
PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 PO
"Neues Stadtzentrum" , 1. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 500



Übersichtskarte M. 1:10.000

© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster-und Vermessungsamt / 16-BSN-00405

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2016-03	RI
gezeichnet	2016-03	Koh
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2016-08-24

Plan-Nummer: H:\PR-OLD\214221\PLAENE\BP\bp_bplan-16PO_03.dwg(Layout1)

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

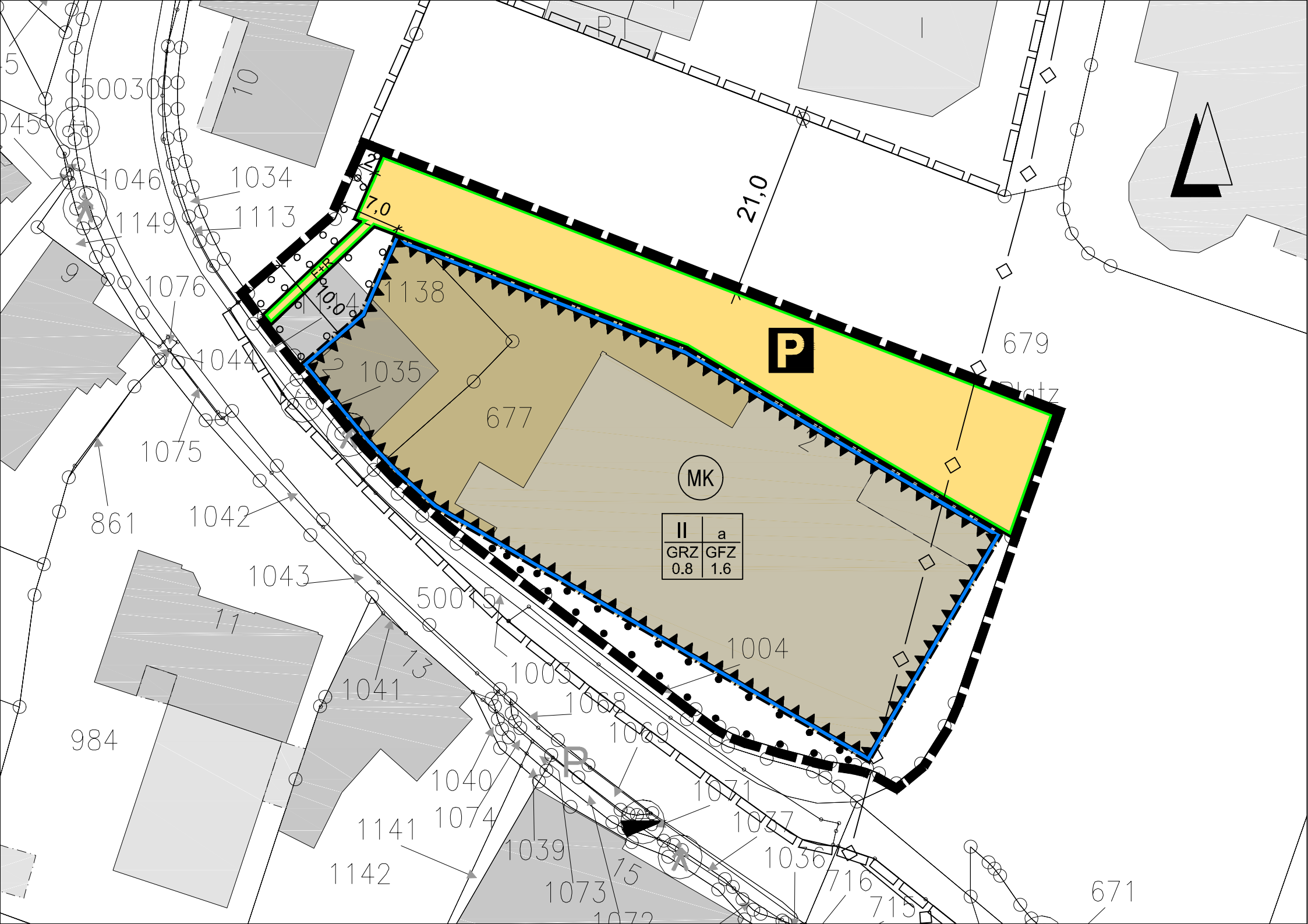
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 PO

"Neues Stadtzentrum" , 1. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 500


P
21,0
2,5
1,0
FHR
10,0
MK
II
a
GRZ
0.8
GFZ
1.6
1046
1034
1149
1113
1076
1138
1044
1035
677
679
1075
861
1042
1043
50015
1004
1041
1003
1068
1069
984
1040
1074
1071
1077
1141
1039
1036
1142
1073
716
715
671
50030
10
9
11
13
15

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).

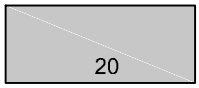
I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

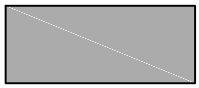
Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

12/3 Flurstücksnummer



Wohngebäude mit Hausnummern



öffentliche Gebäude

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

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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



überbaubarer Bereich
Kerngebiet
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg

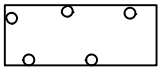
P öffentliche Parkflächen

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

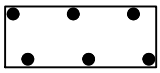
unterirdisch

13. 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



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

15. Sonstige Planzeichen

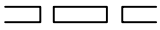


Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



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

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplanes

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß §§ 9 und 31 BauGB)

1.1 Kerngebiet (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Vergnügungsstätten) unzulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

c) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (Höchstziffer 0,8 für SO-Gebiete) darf durch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Flächen für die Warenanlieferung und deren Zufahrt bis auf eine Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 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.

1.4 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

1.5 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b

a) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Anpflanzung eines gleichartigen, hochstämmigen Baumes (Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) an gleicher Stelle zu ersetzen.

b) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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 Lärmpegel-Bereiche (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.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung des Bebauungsplans Nr. 16 PO (Ursprungsplan)

Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

2.2 Sanierungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes.

2.3 Stadtumbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgelegten Stadtumbaugebietes.

2.4 Gestaltungssatzung

Für den Bereich der historischen Straßenzüge der Innenstadt von Preussisch Oldendorf liegt eine Gestaltungssatzung vom 20.06. 1991 mit Regelungen zur äußeren Gestaltung und zum Schutz baulicher Anlagen sowie über besondere Anforderungen an Werbeanlagen, Warenautomaten, Einfriedungen, Stellplätze, Gärten und Lagerplätze vor. Die Satzung gilt für das Plangebiet.

2.5 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 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.

2.6 Archäologische Bodenfunde

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes NRW (NDSchG) Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Meldepflichtig ist nach § 15 Abs. 2 des DSchG NRW der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 16 Abs. 1 und Abs. 2 des DSchG NRW bis zum Ablauf von 3 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld), Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 (Zentrale), schriftlich mitzuteilen.

2.7 DIN-Vorschriften

Die o.g. DIN-Vorschriften können beim Bauamt der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. 16 PO
„Neues Stadtzentrum“, 1. Änderung



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Projektnummer: 214221
Datum: 2016-08-24

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren / Abwägung 4
3 Geltungsbereich 6
4 Bestehendes Planungsrecht 7
4.1 Flächennutzungsplan 7
4.2 Bebauungspläne 7
4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 8
5 Bestandssituation 9
6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele 10
7 Innenentwicklung 11
8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 12
9 Erschließung 13
9.1 Verkehrliche Erschließung....13
9.2 Technische Erschließung 14
10 Immissionsschutz 14
10.1 Verkehrliche Schallimmissionen 14
10.2 Gewerbliche Schallimmissionen 15
11 Berücksichtigung der Umweltbelange 15
11.1 Umweltplanerischer Fachbeitrag 15
11.2 Grünordnung 16
11.3 Eingriff/ Ausgleich 16
11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange 17
12 Klimaschutz 17
13 Abschließende Erläuterungen 17
13.1 Bodenkontamination /Altablagerungen 17
13.2 Denkmalschutz....18
13.3 Erschließungskosten 18
13.4 Bodenordnung und Realisierung 18
14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 19

ANLAGEN:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW; 2016-06-10)
- Schalltechnische Beurteilung zur 1. Änderung (IPW; 2016-04-22)
- Schalltechnische Beurteilung zum Ursprungsplan (IPW; 2003-10-08)

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf (Telefon: 0 57 42 / 93 11-0) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
Dipl.-Ing. Moritz Richling

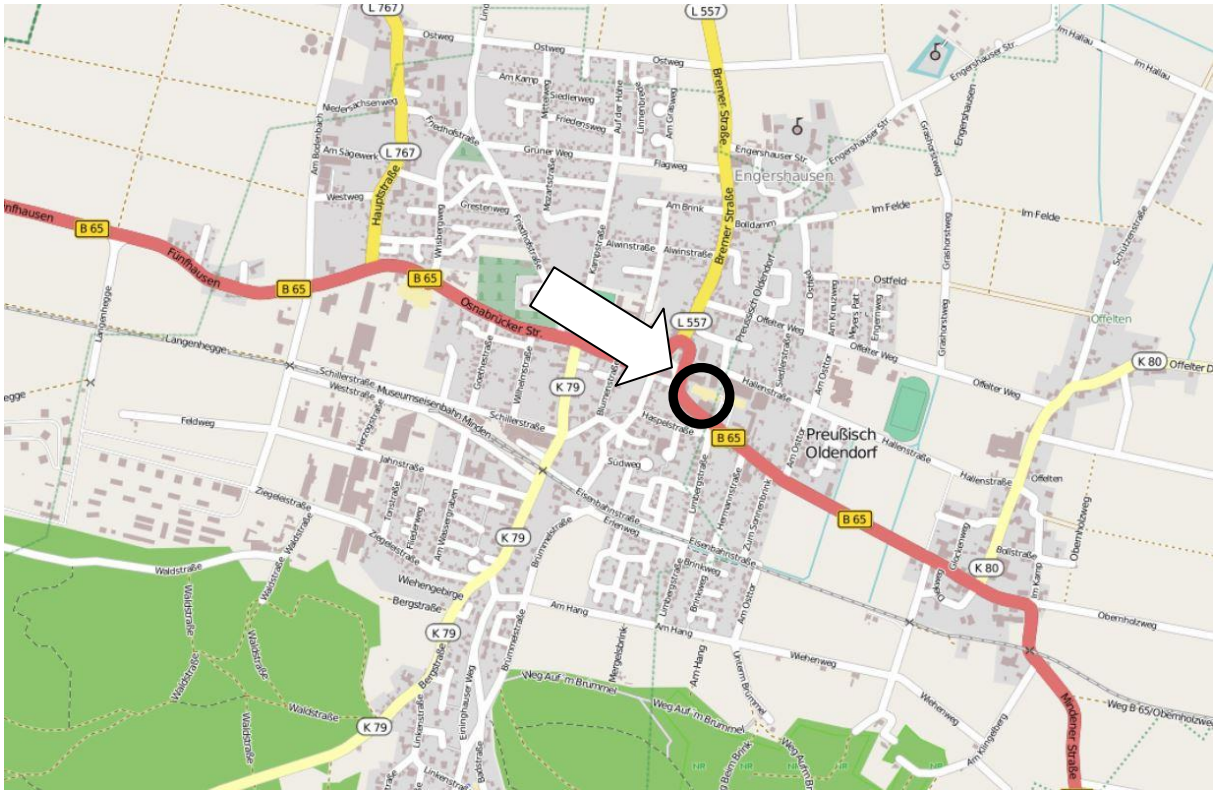
Wallenhorst, 2016-08-24
Proj.-Nr.: 214221

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum der Stadt Preußisch Oldendorf an der Bundesstraße B 65 „Mindener Straße“.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,34 ha, ist mit einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Wohn- und Geschäftsgebäude im Westen bebaut und annähernd eben. Im Umfeld befinden sich zahlreiche weitere Einzelhandelsgeschäfte, die um einen öffentlichen Parkplatz gruppiert sind. Östlich des Plangebiets befinden sich der zentrale Busbahnhof von Preußisch Oldendorf sowie die städtische Realschule.



Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Planungsanlass sind konkrete Planungen zur Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts, die darauf abzielen, eine zeitgemäße und marktgängige Größenordnung an einem verkehrsgünstigen Standort zu erreichen. Hierbei ist zu beachten, dass der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 900 m² die Schwelle zur Großflächigkeit bereits überschreitet, die nach der geltenden Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche liegt.

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt soll in westlicher Richtung um etwa 20 m erweitert werden. Die räumliche Lage der Zufahrten für Pkw zum öffentlichen Parkplatz und für Lkw zur Anlieferungsrampe bleibt unverändert. Auch die Lage der Stellplätze sowie des Haupteingangs zum Lebensmitteldiscountmarkt werden sich nicht wesentlich verändern.

2 Verfahren / Abwägung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat am 06.05.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“, 1. Änderung aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 PO wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes dient dem Ziel, die Nahversorgung im Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf zu optimieren und langfristig zu sichern. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:
Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.
Diese Beurteilung gilt auch unter Einbeziehung des Ursprungsplanes, der bei einer Plangebietsfläche von rd. 2,5 ha auch unterhalb dieses Schwellenwertes bleibt, da u.a. umfangreiche Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Mit dieser Bebauungsplanänderung ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes von rd. 900 m² auf rd. 1.250 m² zu schaffen. Dazu ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des MK-2-Gebietes im Südwesten des Ursprungsplans erforderlich.
Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans werden insoweit nicht die Voraussetzungen für die Neuansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben innerhalb des schon vorhandenen Kerngebietes getroffen, sondern lediglich die Voraussetzungen für deren Erweiterung.
Insgesamt besteht hier über die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bereits heute ein Einkaufszentrum, so dass hier im Verhältnis zum Ursprungsplan keine generelle UVP-Pflicht besteht.
Zu diesem Bebauungsplan ist ein Umweltplanerischer Fachbeitrag erstellt worden, in dem die Umweltbelange angesprochen und geprüft worden sind (siehe Anlage und Kapitel 11.1 dieser Begründung).

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und Siedlung ist festzustellen, dass durch das begleitende lärmtechnische Gutachten auch die Grundlagen und Bestimmungen des Immissionsschutzes beachtet werden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sieht die Stadt Preußisch Oldendorf hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld macht die Stadt Preußisch Oldendorf hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat daher in seiner Sitzung am 10.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

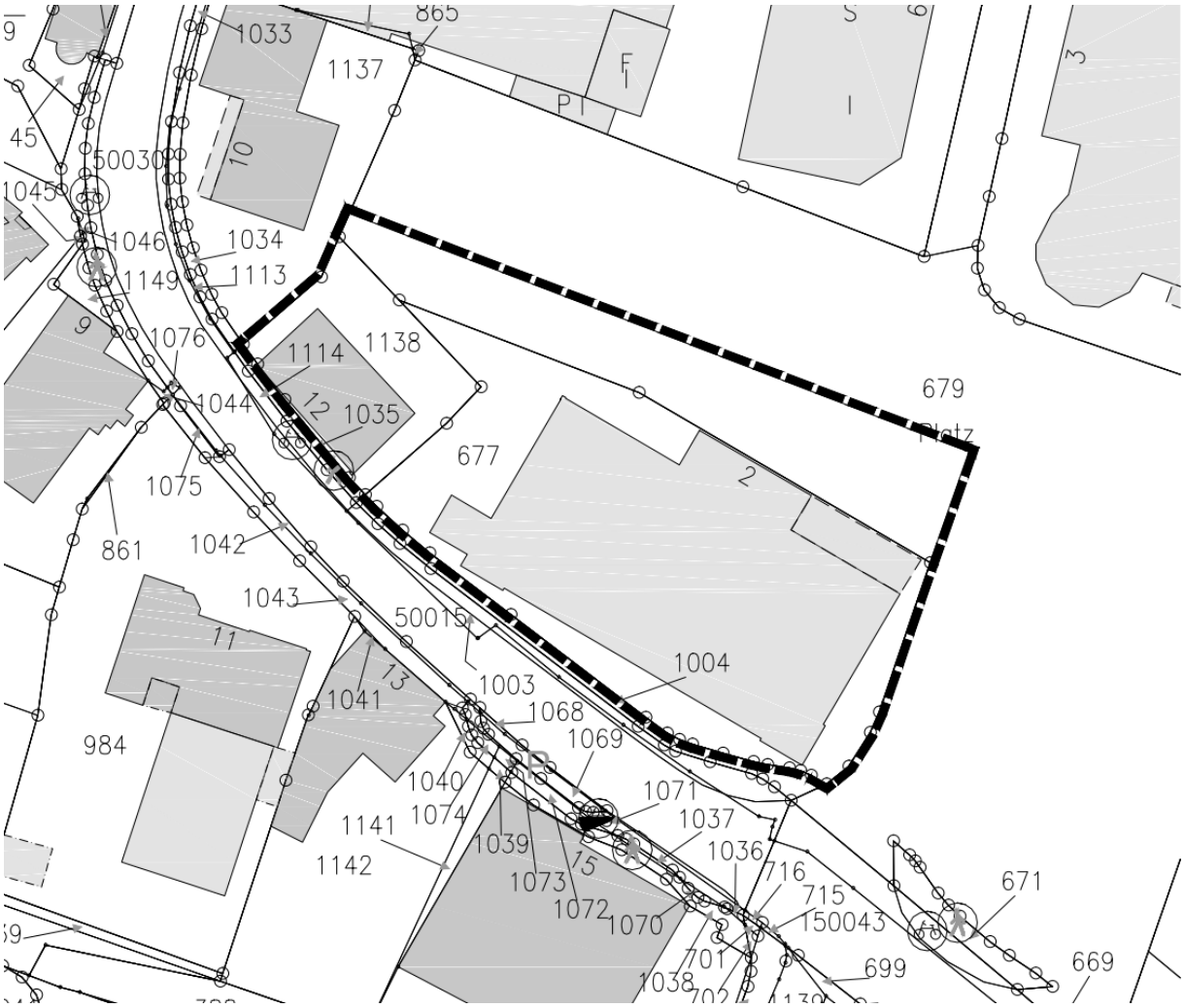
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016. Parallel dazu haben die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da sich keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben haben, hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf in seiner Sitzung am ..... den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Preußisch Oldendorf und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Preußisch Oldendorf, Flur 1, Flurstücke 677 und 679 (teilw.)
- Gemarkung Preußisch Oldendorf, Flur 3, Flurstücke 1138.

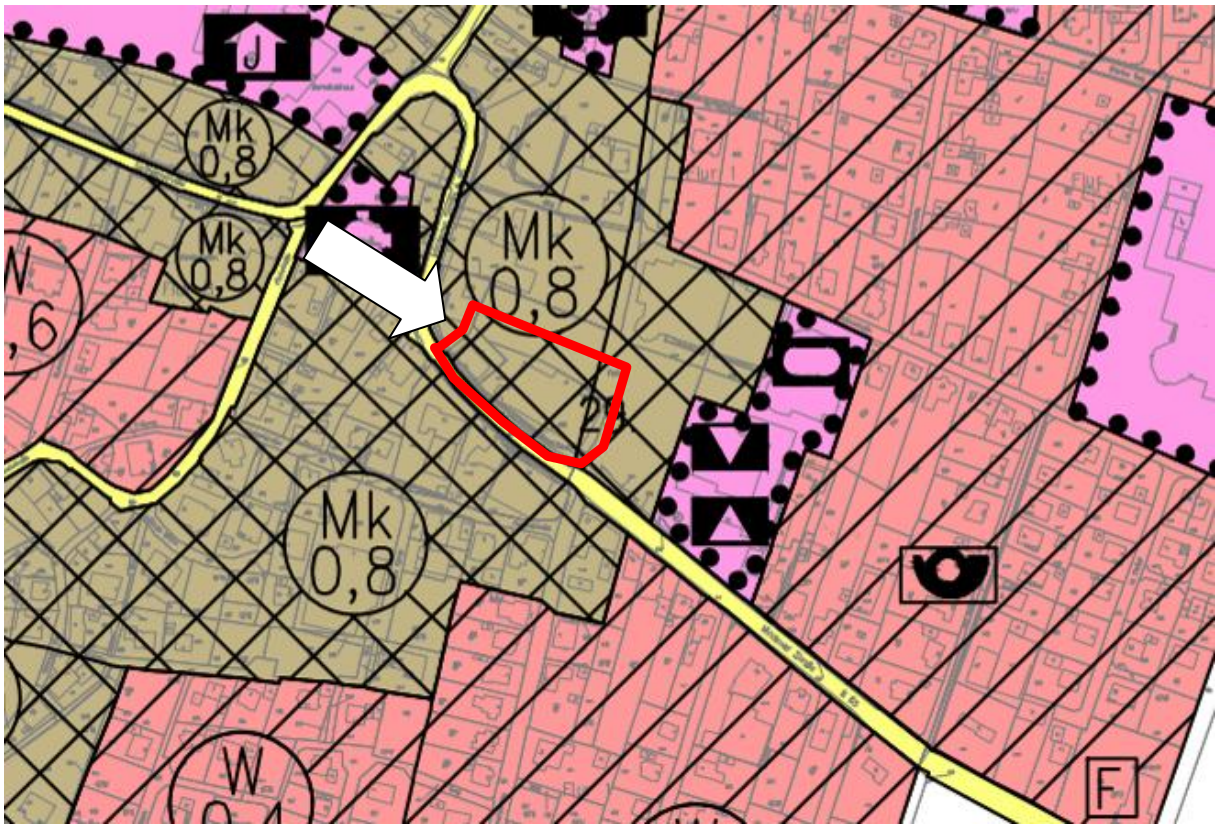


Geltungsbereich *(Plangrundlage: © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 16-BSN-00405)*

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf als Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO dargestellt. Im Bebauungsplan ist ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, so dass dem Gebot des *„Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan“* gem. § 8 Abs. 2 BauGB nach wie vor Rechnung getragen wird.



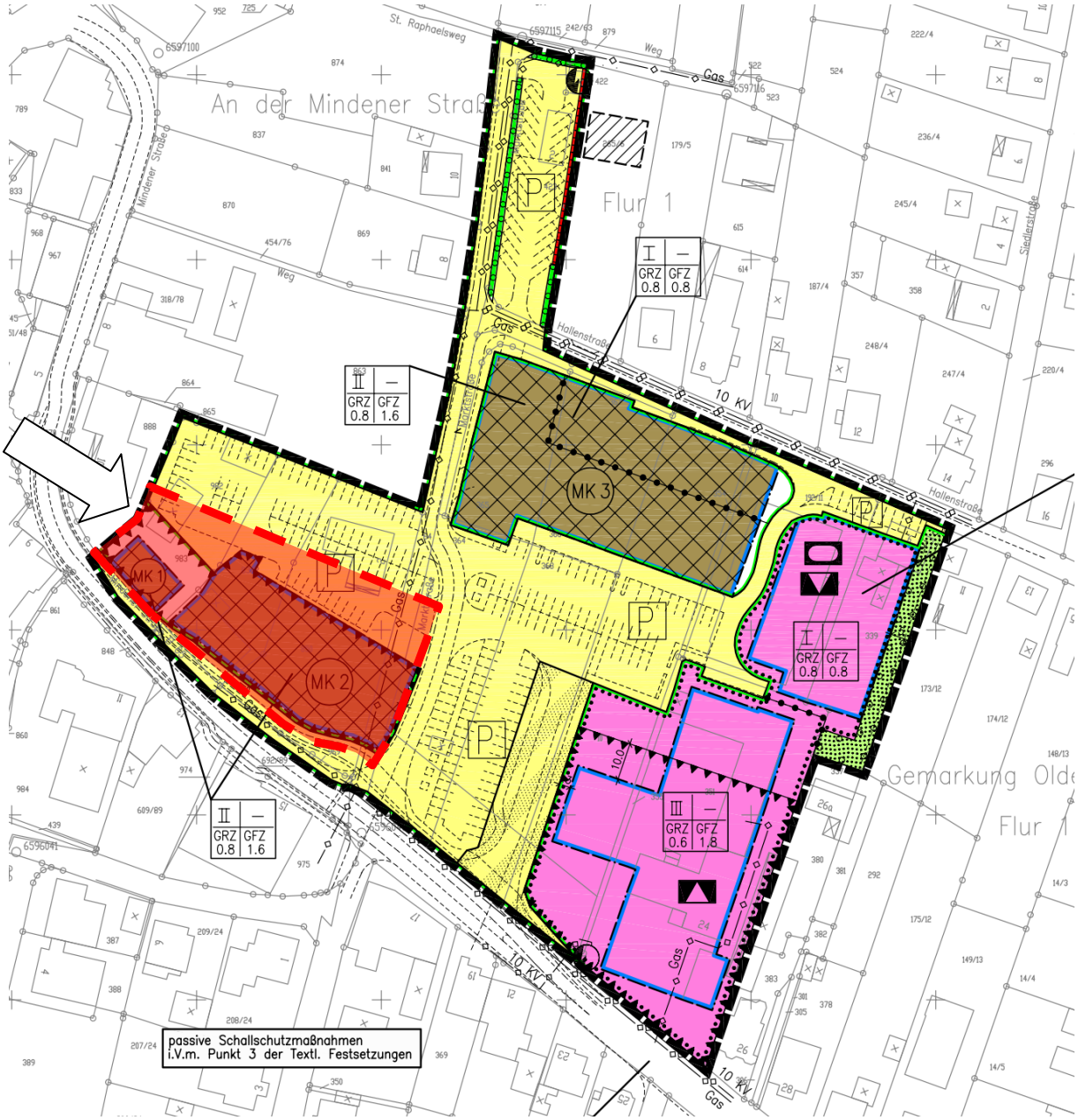
Wirksamer Flächennutzungsplan

4.2 Bebauungspläne

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“ (Ursprungsplan) genehmigt worden.

Der Ursprungsplan setzt im Änderungsbereich zwei getrennte Überbaubarkeiten fest, wobei sich innerhalb des MK-1-Gebietes ein Wohn- und Geschäftsgebäude befindet und der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt im MK-2-Gebiet errichtet worden ist.

Da im Ursprungsplan die Überbaubarkeit eng an der vorhandenen Bebauung (Lebensmitteldiscountmarkt und Wohn- und Geschäftsgebäude) abgegrenzt wird und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.



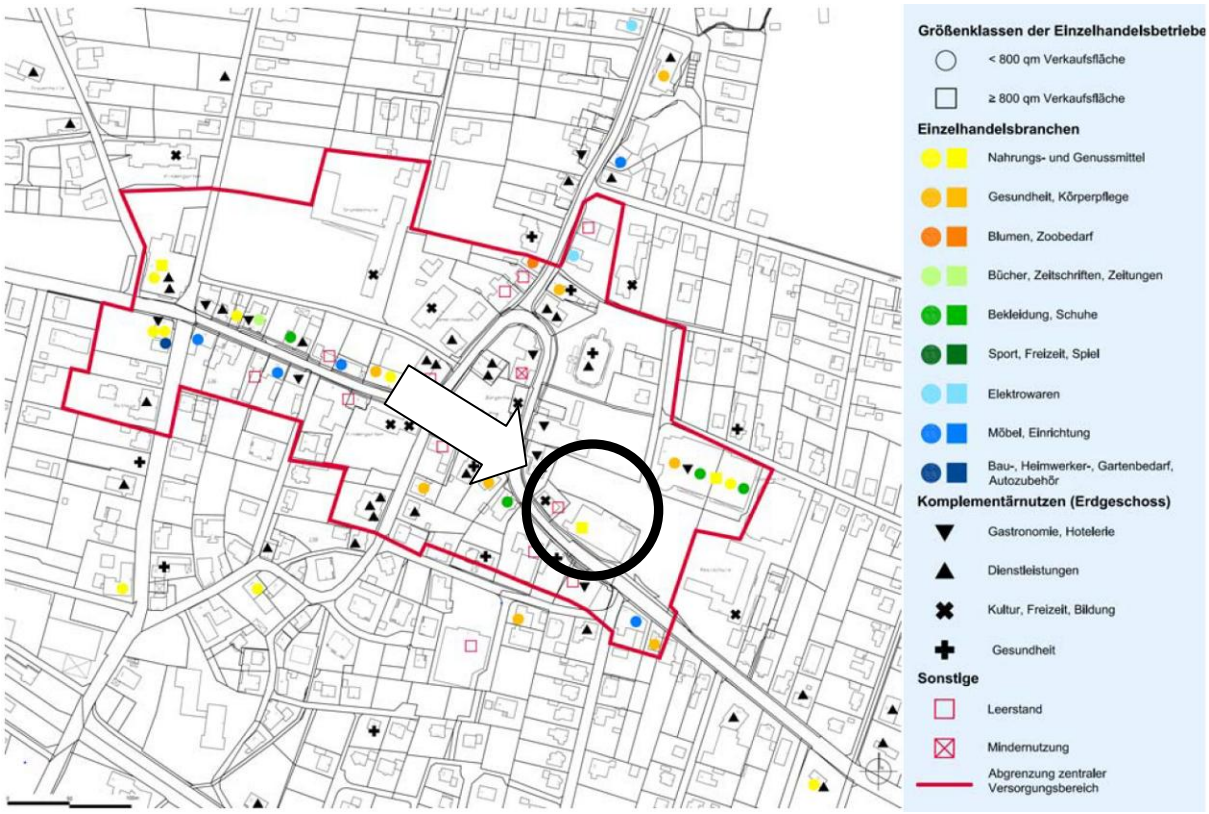
Ursprungsplan

Mit der 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle Festsetzungen des Ursprungsplans unwirksam.

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Preußisch Oldendorf hat zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Landesebene ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten lassen. Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden „Zentrale Versorgungsbereiche“ ausgewiesen und anhand der Typen „Hauptzentrum Preußisch Oldendorf“ und „Nahversorgungszentrum Holzhausen“ differenziert.

Das Plangebiet ist nach dem Entwurf des Konzepts Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs der Kategorie „Hauptversorgungszentrum Preußisch Oldendorf“. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt das Hauptzentrum *„mit einem differenzierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz – ergänzt um Gastronomie – das größte zusammenhängende Versorgungszentrum der Stadt Preußisch Oldendorf dar. Somit kommt dem Hauptzentrum im Vergleich zum Nahversorgungszentrum Bad Holzhausen und anderen Standortbereichen im Stadtgebiet die größte Versorgungsbedeutung zu.“*



Hauptzentrum Preußisch Oldendorf *(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Preußisch Oldendorf, Köln 2010)*

5 Bestandssituation

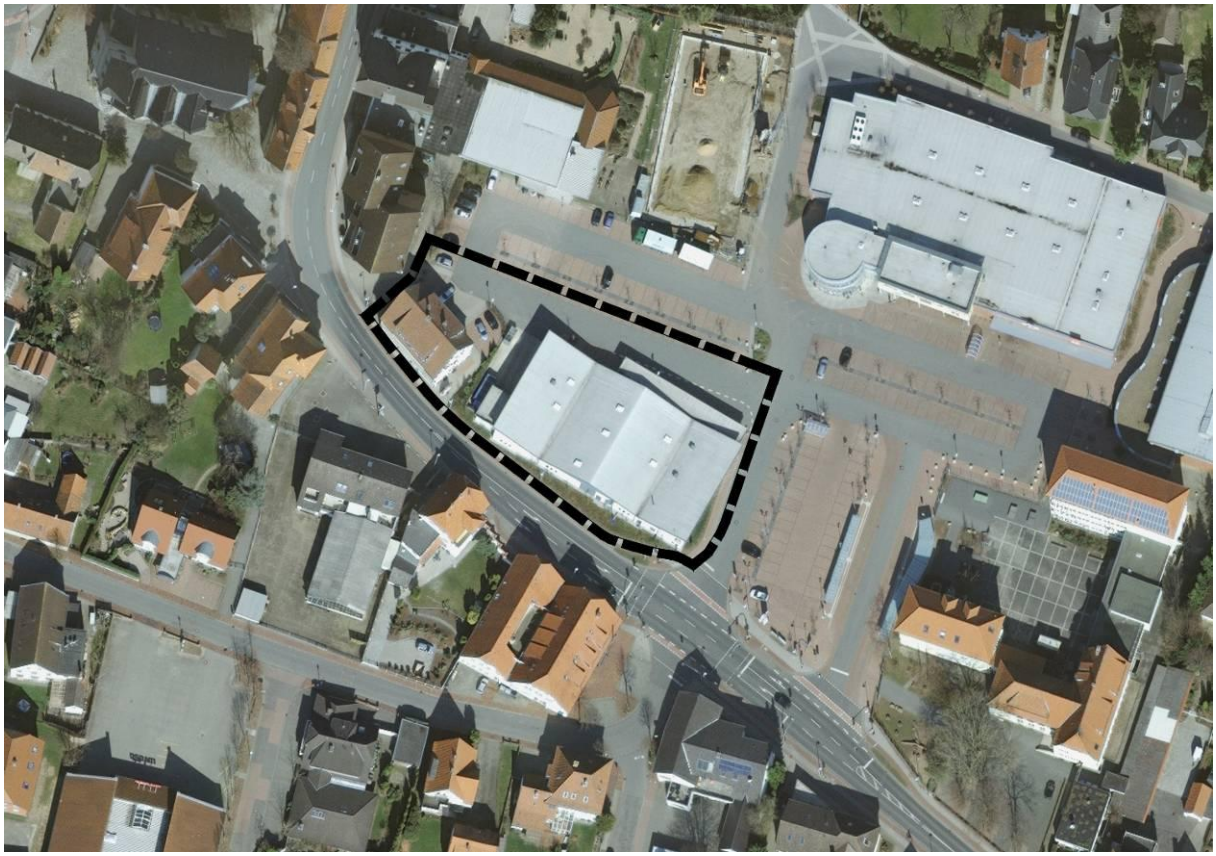
Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,34 ha, ist vollständig mit einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Wohn- und Geschäftsgebäude im Westen bebaut und annähernd eben. Zusätzlich liegt ein Teil der öffentlichen Parkplatzflächen im Plangebiet.

Das Grundstück des Wohn- und Geschäftsgebäudes wird in die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts einbezogen. Ein Abbruch des Gebäudes ist vorgesehen. Als Übergangsnutzung wird das Wohn- und Geschäftsgebäude derzeit von der Stadt Preußisch Oldendorf für die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen angemietet. Mit Inanspruchnahme der Erweiterung und Abbruch des Gebäudes entfällt diese Nutzung.

Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt ist eingeschossig mit einem flach geneigten Satteldach errichtet. Die Firstrichtung verläuft parallel zur angrenzenden B 65 „Mindener Straße“.

Die öffentlichen Parkplätze weisen für den Kundenverkehr zwei Zufahrten auf: Die Hauptzufahrt befindet sich an der B 65 „Mindener Straße“ (westlich des Lebensmitteldiscountmarkts). Eine weitere Zufahrt liegt an der „Hallenstraße“ und somit im nördlichen Bereich des Ursprungsplans. Diese Erschließung bleibt unverändert bestehen.

Der Kundeneingang des Lebensmitteldiscountmarkts befindet sich an der überdachten Nordseite des Gebäudes an den öffentlichen Parkplätzen; dort sind auch die Einkaufswagen positioniert. Die Warenanlieferung für den Markt erfolgt ebenfalls von der öffentlichen Parkplatzfläche aus.



Luftbild ohne Maßstab *(© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt*

Die nähere Umgebung des Plangebiets wird durch größtenteils zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude mit überwiegend flachen Dächern geprägt.
Östlich des Plangebiets liegen der zentrale Busbahnhof von Preußisch Oldendorf sowie daran anschließend die städtische Realschule.

6 Planungserfordernis / Städtebauliche Planungsziele

Das Planungsziel besteht darin, den zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) und dabei insbesondere die Nahversorgung für den Stadtteil Preußisch Oldendorf zu stärken und langfristig zu sichern. Daher ist es beabsichtigt, den im Plangebiet vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt in nordwestlicher Richtung um etwa 25 m zu erweitern.

Der vorhandene Lebensmitteldiscountmarkt soll aus betrieblicher Sicht erweitert werden, um eine zeitgemäße, den Kundenwünschen entsprechende Warenpräsentation mit größeren Bewegungsräumen im Markt umsetzen zu können. Diese Expansion ist von existenzieller Bedeutung, um in der Konkurrenz zu anderen Anbietern auch zukünftig am Markt bestehen zu können.

Der Lebensmitteldiscountmarkt soll bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m² erweitert werden. Die Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts liegt bei etwa 900 m². Damit wird die Schwelle zur Großflächigkeit derzeit bereits überschritten, die nach der geltenden Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche liegt. Insgesamt erfolgt mit der Bebauungsplanänderung also faktisch nur eine Verkaufsflächenzunahme von knapp 350 m².

Da im Ursprungsplan die Überbaubarkeit eng an der vorhandenen Bebauung (Lebensmitteldiscountmarkt und Wohn- und Geschäftsgebäude) abgegrenzt wird und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Da eine Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts in nordwestlicher Richtung vorgesehen ist, wird das hier bestehende Mk-1-Gebiet mit dem bisher vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude überplant. Dieses Wohn- und Geschäftsgebäude wird zugunsten der Markterweiterung abgebrochen.

Weder an den vorhandenen Pkw-Zufahrten noch der Anlieferungssituation für Lkw sind Veränderungen vorgesehen. Auch die Stellplatzanordnung auf dem Grundstück bleibt weitgehend unverändert.

Aus Sicht der Stadt Preußisch Oldendorf spielen bei diesen Planungsüberlegungen gewichtige Aspekte des Allgemeinwohls eine Rolle, wie z.B. Stärkung und Sicherstellung der Nahversorgung, Vermeidung von Leerständen sowie Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

7 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Die Optimierung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes an der B 65 „Mindener Straße“ ist eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan sowie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Ursprungsplan) als Kerngebiet dargestellt bzw. festgesetzt.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die räumliche und betriebswirtschaftliche Optimierung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes am vorhandenen Standort sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortsteil Preu-

ßisch Oldendorf genutzt und es kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Plangebiet wird unverändert als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zur horizontalen Gliederung (Wohnungen am dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig) sowie zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten werden unverändert aus der Ursprungsplanung für das MK-2-Gebiet übernommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit sowie Höhenlage der Gebäude) werden unverändert übernommen.

Allerdings wird ergänzend festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen für die Warenanlieferung und deren Zufahrt bis auf 0,90 überschritten werden. Die wesentliche städtebauliche Begründung hierfür ist, dass eine zweckmäßige Nutzung - entsprechend der Lage im Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf - gewährleistet werden soll.

Das Plangebiet hat eine relativ geringe Bedeutung für das Wohnen. Die planerische Intention der Stadt Preußisch Oldendorf ist, in diesem Bereich in erster Linie den zentralen Versorgungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Kerngebiet wird durch die festgesetzte Überbaubarkeit eingeschränkt. Eine 100%ige Überbauung der Grundstücksfläche ist deshalb nicht möglich. Allerdings kann eine Erweiterungsmöglichkeit für den Lebensmitteldiscountmarkt als Magnetbetrieb nur durch eine nahezu vollständige Befestigung gewährleitstet werden, was wiederum Voraussetzung für die Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich von Preußisch Oldendorf ist.

Die Planungen entsprechen vollumfänglich dem Grundsatz der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Auch wenn eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglicht wird, soll durch die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine optisch und kleinklimatisch wirksame Begrünung am westlichen Rand des Änderungsbereiches sichergestellt werden. Dadurch sind im vorliegenden Fall ausgleichende Umstände gegeben, durch die eine der zentralen Lage des Plangebiets entsprechende Aufenthalts-, Arbeits- und Wohnqualität sichergestellt ist.

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, da aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich ohnehin zahlreiche Einzelhandelsbetriebe im Umfeld ansässig

sind und mit der Verkaufsflächenerweiterung überwiegend die Warenpräsentation verbessert werden soll.

Die vorhandene, fast vollständige Versiegelung im Umfeld des Plangebiets hat in der Vergangenheit weder zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, noch zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt oder die Bedürfnisse des Verkehrs geführt. Dies ist auch zukünftig für das Plangebiet nicht zu erwarten. Dass durch die Erweiterung und den Betrieb des Lebensmitteldiscountmarktes keine Überschreitung der zulässigen Planungsrichtwerte durch gewerbliche Schallimmissionen auftreten, wird im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen (s. Anlage).

Sonstige öffentliche Belange wie z.B. die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung, Wasserschutzgebiete, Bergbauflächen o.ä. stehen der Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl in diesem Bereich nicht entgegen.

Die Überbaubarkeit ist so auf dem Grundstück angeordnet und dimensioniert, dass die Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscountmarkts nach den konkreten Objektplanungen umgesetzt werden können. Hierfür wird die überbaubare Fläche in westlicher Richtung erweitert. Gegenüber dem Ursprungsplan wird im Bereich des vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäudes (MK-1-Gebiet) die Überbaubarkeit reduziert. Damit wird die Größe der Überbaubarkeit gegenüber der Ursprungsplanung nur geringfügig erweitert.

Die in der Ursprungsplanung nicht festgesetzte Bauweise wird in eine abweichende Bauweise geändert, da die konkrete Objektplanung für den Neubau eine Gebäudelänge von mehr als 50 m vorsieht. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist erforderlich, um die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung verwirklichen zu können. Die Grenzabstände sind im gesamten Plangebiet durch die Baugrenzen vorgegeben.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird – wie bisher – sowohl über eine Hauptzufahrt von der Bundesstraße B 65 „Mindener Straße als auch über eine weitere Zufahrt von der „Hallenstraße“ aus erschlossen. Weitere Pkw-Zufahrten sind nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

Die Anlieferung erfolgt unverändert weiterhin über die öffentliche Parkplatzfläche nördlich des Lebensmitteldiscountmarkts. Der Bereich der Parkplätze ist im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Östlich des Plangebiets befindet sich der zentrale Busbahnhof von Preußisch Oldendorf.

9.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen sind vorhanden. Ein Ausbau der Leitungsnetze ist nicht erforderlich.

Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage. Durch die Planung tritt keine Erhöhung der Abwassermenge auf, so dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Kanalisation zu erwarten sind.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

Vorbeugender Brandschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden beachtet und mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abgestimmt.

Im Plangebiet befindet sich keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle. Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt - wie bisher - über das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten).

10 Immissionsschutz

10.1 Verkehrliche Schallimmissionen

Sowohl von der Bundesstraße B 65 „Mindener Straße“ als auch von dem zentralen Busbahnhof im Osten gehen verkehrliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens zum Ursprungsplan zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) innerhalb der Baugrenzen sowohl tags als auch nachts teilweise deutlich überschritten werden.

Aktiver Lärmschutz - z. B. in Form einer Lärmschutzwand an der B 65 als maßgebliche Lärmquelle - scheiden aus städtebaulichen und Kostengründen aus.

Aus diesen Gründen sind für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für Wohnungen und Büros festgesetzt, die unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen werden.

10.2 Gewerbliche Schallimmissionen

Insbesondere von den Stellplätzen, den Einkaufswagen, den Lüftern, dem Anlieferungsbereich und dem Kühlaggregat des Lebensmitteldiscountmarkts gehen gewerbliche Schallemissionen aus.

Um sicherzustellen, dass weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung unzulässige Überschreitungen der Planungsrichtwerte durch gewerbliche Schallimmissionen auftreten, ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (s. Anlage).

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des Lebensmitteldiscountmarkts - auch nach Umbau in der dargestellten Form - die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte ist durch entsprechende Auflagen im Bauantrag bzw. Baugenehmigungsverfahren, z.B. Festlegung der Öffnungszeiten, keine Anlieferung sowie Be- und Entladung innerhalb der Nachtstunden u.ä., sicherzustellen.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Umweltplanerischer Fachbeitrag

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“, 1. Änderung wird geändert, um die Nahversorgung im Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf zu optimieren und langfristig zu sichern.

Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind dennoch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Anzumerken ist hierzu, dass die Nachverdichtung dieser Innenbereichsflächen auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Stadtrand) vermieden werden kann. Außerdem ist die Fläche bereits heute fast vollständig versiegelt und komplett von Bebauung und Straßen umgeben. Ein Bezug zur freien Landschaft oder zu größeren innerörtlichen Grünbereichen besteht nicht.

Nach umweltplanerischem Fachbeitrag sind aus diesen Gründen keine abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Umwelt- und Naturschutzgesetzgebung zu erwarten (siehe Anlage).

11.2 Grünordnung

Die vorhandenen Gehölze an der südlichen Grenze des Plangebiets werden erhalten; bei natürlichem Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Zur optischen Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohn- und Geschäftsbebauung sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

Durch diese grünordnerischen Maßnahmen wird das Kleinklima innerhalb des ansonsten großflächig versiegelten Standorts verbessert.

11.3 Eingriff/ Ausgleich

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.
Die Stadt Pr. Oldendorf gewichtet hier die Belange einer Standortentwicklung und Nahversorgung sowie Stärkung des Stadtzentrums als Versorgungsschwerpunkt höher als übrige nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellende Belange, u.a. die des Naturschutzes und verzichtet daher auf zusätzliche Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Preußisch Oldendorf in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

12 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts an dieser zentral gelegenen Stelle im Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf greift die Stadt Preußisch Oldendorf hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort aus allen umliegenden Wohnsiedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO_2-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solchen Einzelhandelsentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Die grünordnerischen Maßnahmen am westlichen Plangebietsrand und die Erhaltung der bestehenden Begrünung am südlichen Plangebietsrand tragen zu einer Förderung des Kleinklimas innerhalb des ansonsten eher dicht bebauten und versiegelten Stadtzentrums bei. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels - wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen o.ä. - lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Bodenkontamination /Altablagerungen

Nach Kenntnisstand der Stadt Preußisch Oldendorf befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Minden-Lübbecke - Untere Bodenschutzbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen.

13.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Bodenfunde

Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfls. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld), Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 (Zentrale), schriftlich mitzuteilen.

13.3 Erschließungskosten

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Stadt Preußisch Oldendorf entstehen durch die Realisierung der Planung keine Erschließungskosten.

13.4 Bodenordnung und Realisierung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen seitens der Stadt vorgesehen; die Sicherstellung der benötigten Flächen erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen des freihändigen Grundstücksverkehrs.

14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Preußisch Oldendorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2016-08-24
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“, 1. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Preußisch Oldendorf, den …….

.....
Der Bürgermeister