

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 "EDEKA-Markt Bahnhofsgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

Verfahrensvermerke

Die Planerlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand:) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Aufstellung Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VhBP) Nr. 103 auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und damit die Einleitung des Verfahrens auf Antrag des Vorhabenträgers (VET) vom gemäß § 2 (1) i.V.m. § 12 BauGB beschlossen.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.04.2010 durch eine Bürgerversammlung am 16.04.2010 durchgeführt.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden Die Vorwürfe dieses VhBP und der Begründung wurden den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2), § 4 i.V.m. § 2 (2) BauGB am 04.07.2012 zugesandt. Sie wurden mit Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.08.2012 gebeten.	Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung) Die Entwürfe dieses VhBP und der Begründung mit Umweltbericht, seiner Bestandteile und Anlagen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.07.2012 bis 16.08.2012 im Rathaus öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sind entsprechend der Hauptstättung der Gemeinde Ense am 06.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Soest, den Im Auftrag ÖBVI Emde	Der Beschluss ist entsprechend der Hauptstättung der Gemeinde Ense am 06.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ense, den 05.10.2012 gez. Wegener Der Bürgermeister	Ense, den 05.10.2012 gez. Wegener Der Bürgermeister	Ense, den 05.10.2012 gez. Wegener Der Bürgermeister	Ense, den 05.10.2012 gez. Wegener Der Bürgermeister
Beteiligung der Behörden Die Entwürfe dieses VhBP nebst der Begründung mit Umweltbericht sowie seiner Bestandteile und Anlagen wurden den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2), § 4 i.V.m. § 2 (2) BauGB am 04.07.2012 zugesandt. Sie wurden mit Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.08.2012 gebeten.	Durchführungsvertrag Der Durchführungsvertrag zu diesem VhBP wurde gemäß § 12 (1) BauGB vor Satzungsbeschluss am 22.08.2012 zwischen dem VET und der Gemeinde Ense geschlossen.	Abwägung und Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 04.10.2012 über die eingebrachten Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren beraten, die Abwägung der Belange gemäß § 17 (7) BauGB beschlossen und diesen VhBP, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB beschlossen.	Ausfertigung Dieser VhBP, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Beschluss dieses VhBP als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am 05.10.2012 ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB am entsprechend der Hauptstättung der Gemeinde Ense mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der VhBP mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 (4) BauGB mit der zusammenfassenden Erklärung während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedemmons Einsichtnahme bereitgestellt wird. Gemäß der Hauptstättung der Gemeinde Ense ist für die öffentliche Bekanntmachung ein Aushang von mindestens einer Woche vorgeschrieben. Mit dem Ablauf dieser Frist ist die öffentliche Bekanntmachung vollzogen. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser VhBP somit am 15.10.2012 in Kraft.
Ense, den 05.10.2012 gez. Wegener Der Bürgermeister	Ense, den 05.10.2012 gez. Wegener Der Bürgermeister	Ense, den 05.10.2012 gez. Wegener Der Bürgermeister	Ense, den 22.10.2012 gez. Wegener Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist am 16.11.2012 erneut bekanntgemacht worden. Kartengrundlage: automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Kreises Soest

I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

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

SO
Sonderriegel! gem. § 11 (3) BauNVO, Zweckbestimmung Lebensmittelzelthandel

Das Sonderriegel dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortiment) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1150 qm und den Hauptsortimenten Lebensmittel und Getränke. Zulässig sind nur die folgenden Waren sortimente. Die Abgrenzung erfolgt auf Basis des Gem. RdfrL vom 22.09.2008 - Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelsfaser NRW).

Kernsortiment	max. Verkaufsfläche (qm)
Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde und Katzenfutter)	1000
Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, Drogerieartikel, Non food	250
Verkaufsfläche insgesamt (Kappungsgrenze)	1150

* hier handelt es sich um Gebäudeöffnungen, so dass diese vom Innenpegel und der Öffnung abhängig sind und kein Datenbank mit einem ausgewiesenen L_{WA} vorhanden ist.

5. Während der Be- und Entladevorgänge sind die Motoren der Lieferefahrzeuge abzustellen.
6. In dem Zeitraum zwischen 22.00 und 23.00 Uhr ist eine Anlieferung unzulässig. Im Zeitraum zwischen 23.00 und 6.00 Uhr darf die Anlieferung im Eingangsbereich nur mit max. 2 Transportern und im Rampenbereich (Anlieferungszon an der westlichen Gebäudeseite) mit 1 LKW pro Stunde erfolgen.

7. Der Planbereich liegt auf einer registrierten Altablagerung (RegNr: 06-4513-0002 - Am Bahndamm). Es wurden dort Abfälle aus der eisenverarbeitenden Industrie abgelagert. In orientierenden Untersuchungen wurden 1997 und 2003 (Berichte Ing.-Büro PTM, Arnsberg) u.a. stark erhöhte Schwermetallgehalte in der Anfüllung nachgewiesen. Die Mächtigkeit der Anfüllung beträgt thw. über 3m. Die Tieftau- bzw. Aushubarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten. Es ist sicherzustellen, dass der Aushub fachgerecht separiert und gelagert wird. Außerdem ist der Entsorgungsweg anhand von Deklarationsanalysen gutachterlich zu bestimmen. Eine Verwertung des Materials ist auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse nicht möglich.

Die Maßnahmen sind mit dem Kreis Soest, SG Abfallwirtschaft / Bodenschutz, abzustimmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist ein Bericht über die angefallenen Abfallmengen mit den Analysergebnissen und den jeweiligen Entsorgungswegen vorzulegen.

8. Eine Versickerung der im Gebiet anfallenden Niederschlagsgewässer ist aufgrund der Belastung des Bodens ausgeschlossen, da die Schadstoffe nachgewiesenermaßen elutierbar sind und somit grundsätzlich eine mögliche Grundwassergefährdung vorliegt. Die Verkehrsflächen und Stellplätze sind aus Boden- und Gewässerschutzgründen vollständig zu versiegeln. Anfallende Wässer sind der Kanalisation zuzuleiten.

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

9. Sämtliche Grün- und Anpflanzungsflächen sowie alle nicht versiegelten Flächen sind mit einer mind. 0,5m mächtigen Schicht aus unbelaistem Boden abzudecken. Diese Schicht ist von der vorhandenen Anfüllung mittels Geotextil zu trennen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen durchzuführen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

Es sind Pflanzen aus folgender Artensliste zu verwenden (Pflanzdicke: 1 Pflanze/qm):

Pflanzliste
Empfohlene Baumarten:
Acer platanoides - Sitzbaum
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Empfohlene heimische standortgerechte Gehölze:
Acer campestre - Feldahorn (auch als Baum)
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Roter Hertigleeg
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn (auch als Baum)
Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schwarzwurz
Rosace canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

In der Anpflanzungsfläche dürfen Werbeanlagen / Werbepylonen auf max. 20 qm Grundfläche errichtet werden. Vorhandene Gehölze, insbesondere in den Randbereichen, sind zu erhalten.

Sonstige erläuternde Planzeichen

10. Im Bereich der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einbauten, Bepflanzungen etc. nicht gestattet.

III. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und ergeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, diente Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung der Gemeinde oder Westfalen-Lippe (Tel.: 0521/5200250, email: hw-archaeologie-blei@wl.vgorp.de) anzugeben und die Entdeckungsstätte drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuweisen und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende nicht belastete Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.

3. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931 / 822 144 oder 02331 / 69270) ist zu verständigen.

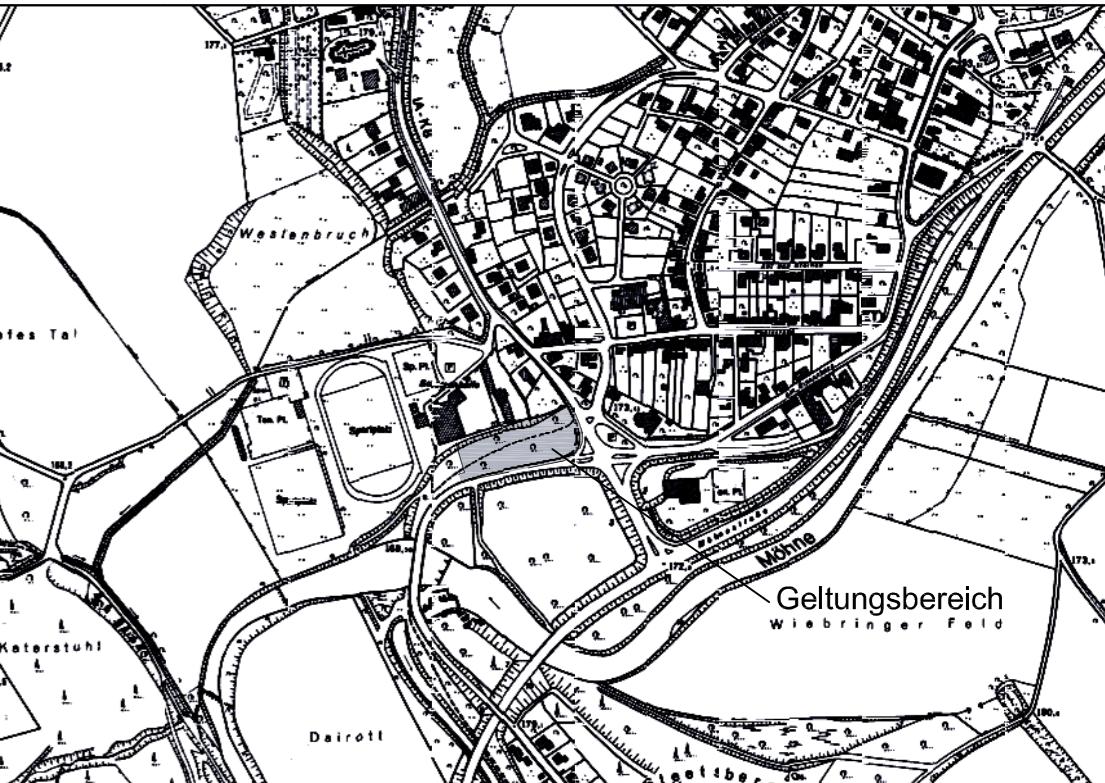
4. Im Bereich der Aue ist mit jahreszeitlich bedingten schwankenden geringen Grundwasserstanden zu rechnen: Maßnahmen zum Schutz gegen kapillären Grundwasseraufstieg sowie der drückenden Grundwasser- und Frosteinwirkungen in den Fundamenten werden empfohlen. Es wird empfohlen, den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten, da es sich um wasserbeeinflusste Böden handelt.

5. Weiter westlich des Plangebietes befindet sich der Luftlandeplatz Arnsberg. Es kann daher gelegentlich zum Auftreten von Fluglärm kommen.

6. Bei der Bausektion ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.9.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

7. Es wird empfohlen, ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit klebenden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Gehölzbestände in den Randbereichen sollen möglichst erhalten bleiben.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten 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 zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 66), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

10. Im Bereich der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einbauten, Bepflanzungen etc. nicht gestattet.

Satzungsfassung

Der Auftraggeber :

Ratisbona Baubetreuung GmbH & Co. oHG
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

N S
W O
RATISBONA

Plotname: 298-001-00-B4-01-01-00.ppt
Datum: 28.02.2013

Blattgröße: 1/8 I 0,98x0,82 qm 0,68

Projektleiter: Ca. gez.: Ko

Projekt: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103

"EDEKA-Markt Bahnhofsgelände"

Maßstab: 1:500

Interne Grundlagen-Nr. 1 --

2 --