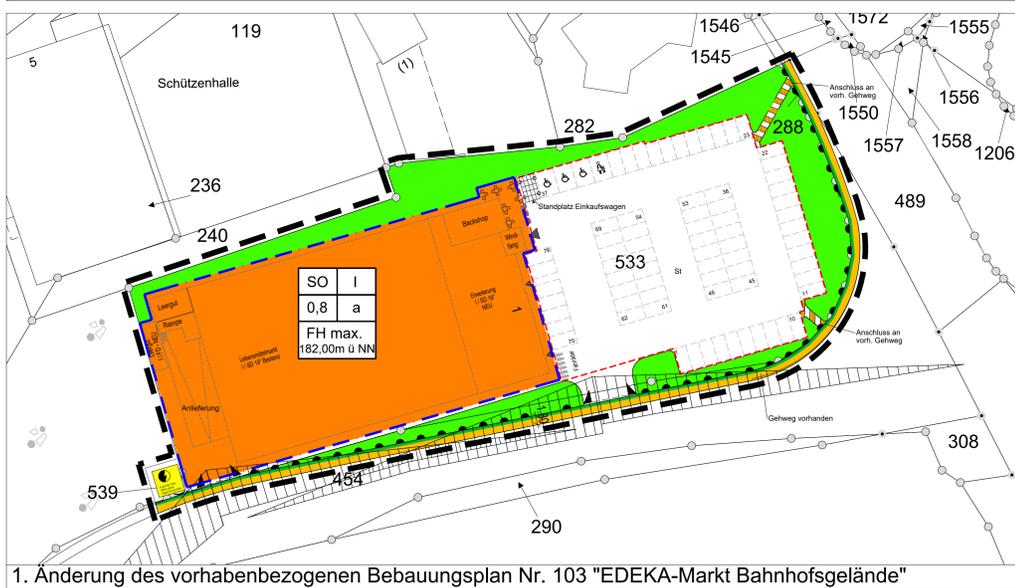
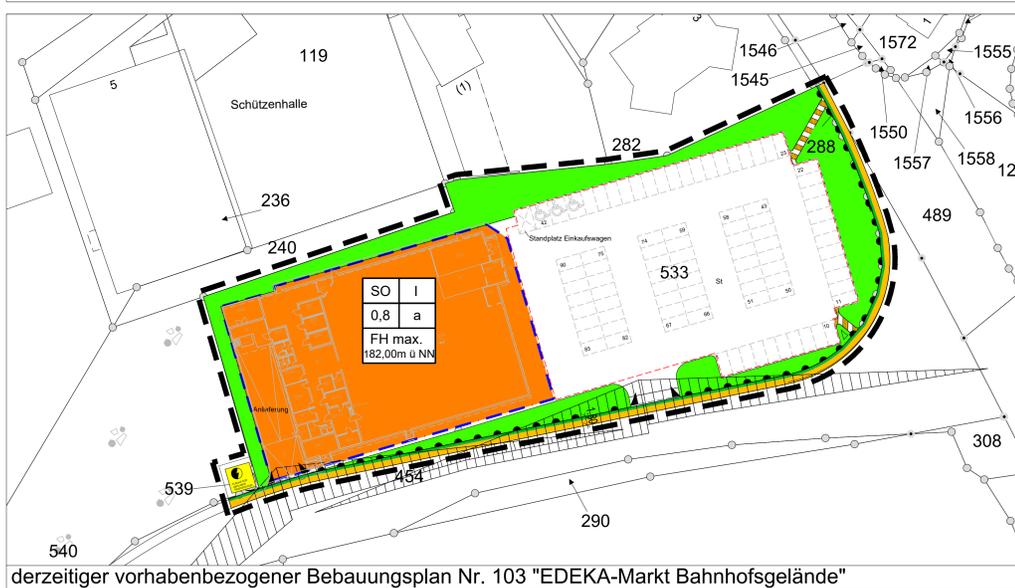


Ansichten



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 "EDEKA-Markt Bahnhofsgelände"



derzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 "EDEKA-Markt Bahnhofsgelände"

Verfahrensvermerke			
<p>Hinweis: In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gehen Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planrechtlichen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.</p>	<p>Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand.....) den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Ense, den 18.10.2019 Im Auftrag gez. H.J. Jacob ÖbVt Emde</p>	<p>Aufstellung Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 09.05.2019 die 1. Änderung 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 26.10.2018 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ense, den 15.10.2019 gez. I.V. Andreas Fresen (Beigeordneter) Der Bürgermeister</p>	<p>Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung) Die Entwurf dieses VhBPi nebst der Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.06.2019 bis 17.07.2019 im Rathaus öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ense am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Ense, den 15.10.2019 gez. I.V. Andreas Fresen (Beigeordneter) Der Bürgermeister</p>
<p>Durchführungsvertrag Der Durchführungsvertrag zu diesem VhBPi wurde gemäß § 12 (1) BauGB vor Satzungsbeschluss am zwischen dem VET und der Gemeinde Ense geschlossen.</p> <p>Ense, den..... Der Bürgermeister</p>	<p>Abwägung und Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 08.10.2019 über die eingetragenen Stellungnahmen aus allen Beteiligtenverfahren beraten, die Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB beschlossen und diesen VhBPi, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung nach § 10 BauGB beschlossen.</p> <p>Ense, den 15.10.2019 gez. I.V. Andreas Fresen (Beigeordneter) Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Beschluss dieses VhBPi als Satzung gem. § 10 (3) BauGB am 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden, dass der VhBPi mit Begründung gem. § 10 (4) BauGB während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Gemäß der Hauptsatzung 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 VhBPi somit am 28.10.2019 in Kraft.</p> <p>Ense, den 29.10.2019 gez. I.V. Andreas Fresen (Beigeordneter) Der Bürgermeister</p>	<p>Beteiligung der Behörden Der Entwurf dieses VhBPi nebst der Begründung und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2), § 4 a i.V.m. § 2 (2) BauGB am 07.06.2019 zugestellt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.07.2019 gebeten.</p> <p>Ense, den 15.10.2019 gez. I.V. Andreas Fresen (Beigeordneter) Der Bürgermeister</p>
		<p>Ausfertigung Dieser VhBPi, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hermit ausfertigt. Diesem Plan entgegenstehende Forderungen werden außer Kraft gesetzt.</p> <p>Ense, den..... Der Bürgermeister</p>	<p>Der Gesamtplan besteht aus dieser Bebauungsplanzeichnung und der Begründung. Diesem Plan entgegenstehende Forderungen werden außer Kraft gesetzt.</p> <p>Kartengrundlage: aktualisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Kreises Soest</p>

I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs-/Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungs-/Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

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

SO Sondergebiet
gem. § 11 (3) BauNVO, Zweckbestimmung Lebensmittel Einzelhandel
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortiment) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1150 qm und den Hauptsortimenten Lebensmittel und Getränke.
Zulässig sind nur die folgenden Warensortimente. Die Abgrenzung erfolgt auf Basis des GemR-RdErl. vom 22.09.2008 - Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelsklassen NRW).

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

0,8 Grundflächenzahl
gem. § 19 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
gem. § 16 BauNVO
FH max. 182,00m ü NN
max. zulässige Firsthöhe
gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
a abweichende Bauweise
gem. § 22 (4) BauNVO
Gebäude sind bis zu einer Länge von max. 60m zulässig.
Baugrenze
gem. § 23 BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
ST Fläche für Stellplätze
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3 und Nr. 8)

Verkehrsräume gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung:
hier: Fußweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 8)
Ein- und Ausfahrt
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 9)

Sonstige erläuternde Planzeichen
29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
geplantes Gebäude (informell)
geplante Stellplätze (informell)
NN Höhen
Böschung
Sichtdreieck
(i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 10)

II. Textl. Festsetzungen

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

- Ausnahmsweise kann für Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Firsthöhe
Die Firsthöhe darf max. 182,00 m über NN betragen. Dieses entspricht einer Höhe von ca. 10,00 m über Fahrbahnniveau "Bergstraße".
Maßgebend ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Für Nebenanlagen wie Lüftungen, Kamine, Antennen etc. kann eine größere Höhe zugelassen werden.

Flächen/maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Die Fahrgassen des Stellplatzes und die Stellplätze sowie die Ein- und Ausfahrten sind mit einer Asphaltdecke oder einem schallechtl. gleichwertigen Belag zu versehen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3230/11, Schalmissionsprognose, Neubau eines Geschäftshauses in 54469 Niedersee, Ing.-Büro Manfred Gorzka und Partner, Leipzig, 28.11.2011).
- Das abgestrahlte Schalleckstrahlung der lufttechnischen Aggregate/Lüftung des Gebäudes muss entsprechend dem Stand der Technik einzotterfrei sein. Weiterhin sind folgende Schalleistungspegel einzuhalten (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3230/11 a.a.O.):

Emittent	Benennung	L _{max} (dB(A))	L _{max,verbleibend} (dB(A))
1	2	3	4
LA1	Verflosser 2 Einheiten je	80,0	80,0
LA2	Zuluftöffnung Verbundanlagenraum	-	70,0
LA3	Abluft Ventilator Verbundanlage	65,0	65,0
LA4	Abluft Ventilator Verkaufsaum	66,0	66,0
LA5	Abluft Ventilator Verkaufsaum	66,0	66,0
LA6	Abluft Bäcker	54,0	54,0

* hier handelt es sich um Gebäudelüftung, so dass diese von Innenpegel und der Öffnung abhängig sind und kein Dauerbelag mit einem angepassten L_{max} vorhanden ist.

- Während der Be- und Entladevorgänge sind die Motoren der Lieferfahrzeuge abzuschalten.
- 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 Eingangsgebiet nur mit max. 2 Transporten und im Rampenbereich (Anlieferungszone an der westlichen Gebäudesseite) mit 1 LKW pro Stunde erfolgen.
- Der Planbereich liegt auf einer registrierten Altablagung (RegNr. 06-4513-0002 - Am Bahndamm). Es wurden dort Abfälle aus der eisenerarbeitenden 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 lt. über 8m.
Die Tiefbau- bzw. Ausbaggerarbeiten sind daher qualitativ zu begleiten. Es ist sicherzustellen, dass der Ausbagger 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 Analysenergebnissen und den jeweiligen Entsorgungswegen vorzulegen.

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

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

- Sämtliche Grün- und Anpflanzungsflächen sowie alle nicht versiegelten Flächen sind mit einer mind. 0,5m mächtigen Schicht aus unbelastetem Boden abzudecken. Diese Schicht ist von der vorhandenen Anfüllung mittels Geotextil zu trennen.
Die Verkehrsflächen und Stellplätze sind aus Boden- und Gewässerschutzgründen vollständig zu versiegeln. Anfallende Wasser sind der Kanalisation zuzuleiten.
Es sind Pflanzen aus folgender Artenliste zu verwenden (Pflanzdichte: 1 Pflanze/qm):

Pflanzliste	Empfohlene flachwurzelnde Gehölzarten:
Empfohlene Baumarten: Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Fagus sylvatica - Buche Fraxinus excelsior - Gemeine Esche Quercus robur - Stieleiche Tilia cordata - Winterlinde	Empfohlene flachwurzelnde Gehölzarten: Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball Viburnum lantana - Wegliger Schneeball Ribes alpinum - Berg-Johannisbeere Corylus avellana - Haselnuss Sambucus nigra - Holunder Ligustrum vulgare - Liguster Acer platanoides - Spitzahorn Betula pendula - Sanddorn Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche Sorbus aucuparia - Eberesche
Empfohlene heimische standortgerechte Gehölze: Acer campestre - Feldahorn (auch als Baum) Carpinus betulus - Hainbuche Cornus sanguinea - Roter Hartweigel Corylus avellana - Haselnuss Crataegus monogyna - Weißdorn (auch als Baum) Euonymus europaeus - Pfaffenhut Ligustrum vulgare - Liguster Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubeneiche Prunus spinosa - Schwarzdorn Rosa canina - Hundsrose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sorbus aucuparia - Eberesche Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball	

In der Anpflanzungsfläche dürfen Werbeanlagen / Werbeplyone auf max. 20 qm Grundfläche und mit einer Höhe von max. 10,00 m errichtet werden.
Vorhandene Gehölze, insbesondere in den Randbereichen, sind zu erhalten.

Sonstige erläuternde Planzeichen
10. Im Bereich der Sichtdreiecke sind sichtschiefernde Einbauten, Bepflanzungen etc. nicht gestattet.

III. Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 38, 53815 Bielefeld (Tel.: 0521/52002-4, Fax: 0521/52002-38, email: lw-archaeologie-bielefeld@wl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).
- Bei bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende nicht belastete Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, um der Kampfmitteleinsatz (Tel. 02931 / 822 144 oder 02331 / 69270) ist zu verständigen.
- Im Bereich der Aue ist mit jahreszeitlich bedingten schwankenden geringen Grundwasser-Flurabständen zu rechnen. Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseranstieg sowie der drückenden Grundwasser- und Frostwirkungen 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.
- Weiter westlich des Plangebietes befindet sich der Luftlandeplatz Arnsberg. Es kann daher gelegentlich zum Auftreten von Fluglärm kommen.
- Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.09.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Es wird empfohlen, ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.
Gehölzbestände in den Randbereichen sollen möglichst erhalten bleiben.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3758), in der zurzeit geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Beuleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



05	04	03	02	01
Änderungen							

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: 298-002-00-B4-01-00-00
Planim-Zeichnungsnummer: 298-002-00-B4-01-00-00

Ausfertigung

Gemeinde Ense
Am Spring
59469 Ense

Projekt
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 "EDEKA-Markt Bahnhofsgelände"

Maßstab: 1:500

Interne Grundlagen-Nr.
1) ---
2) ---
3) ---

Planinhalt
vorhabenbezogener Bebauungsplan (VhBP) einsch. Vorhaben- und Erschließungsplan

HOFFMANN & STAKEMEIER
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50

INGENIEURE GMBH