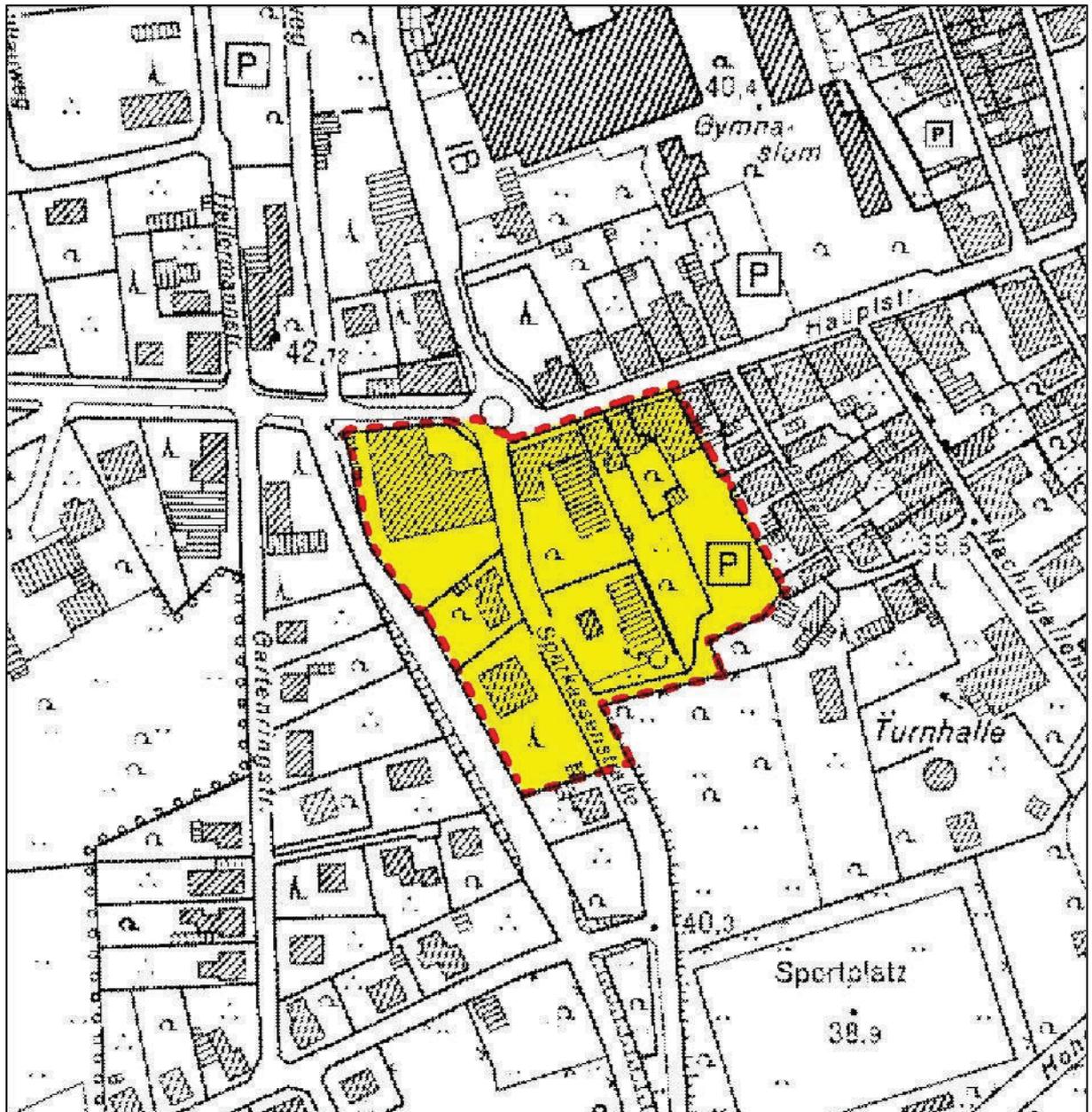


STADT PETERSHAGEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 "Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße"

Planfassung



Plangebiet

STADT PETERSHAGEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 "Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße"

Planfassung

Stadtteil: Petershagen

Plangebiet: Bereich Sparkassenstraße

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

**Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Abt.
Stadtplanung der Bauverwaltung der Stadt Petershagen**

Planverfasser: Büro für Orts- und Landespflege
Dipl. Ing. Halke Lorenzen
Dorfstraße 13
32825 Blomberg
Telf.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
Email: halke.lorenzen@t-online.de
Internet: www.halke-lorenzen.de

Stand: Februar 2011



Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58.....	4
2.	Verfahren	5
3.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes.....	5
4.	Raumordnung und Landschaftsplanung	6
5.	Flächennutzungsplan	6
6.	Der Bedarf eines Verbrauchermarktes nach dem Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept.....	7
7.	Bestandsbeschreibung des Planbereiches	9
7.1	Städtebauliche Situation	9
7.2	Nutzungsstruktur.....	10
7.3	Verkehrerschließung	10
7.4	Ver- und Entsorgung.....	11
7.5	Grün- und Freiflächenstruktur	11
8.	Beurteilung der Auswirkungen des Einzelhandelszentrums nach dem Einzelhandelserlass NRW	12
8.1	Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und anderen Gemeinden.....	12
8.2	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr	14
8.3	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen	15
8.3.1	Immissionsschutz.....	15
8.3.2	Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 58.....	16
8.3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	20
9.	Denkmalpflege.....	21
10.	Planungsinhalte – Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	23
10.1	Städtebauliches Konzept	23
10.2	Festsetzungen und deren Begründung des Bebauungsplanes	23
10.2.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	23
10.2.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB Grundflächenzahl – GRZ (§ 17 Abs. 1 BauNVO, i.V.m., § 19 Abs. 3 BauNVO).....	25
10.2.3	Zahl der Vollgeschosse-Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)	25
10.2.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO).....	26
10.2.5	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + Abs. 2a BauGB i.V.m., §§ 22, 23 BauNVO).....	26
10.2.6	Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO).....	28
10.2.7	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	28
10.2.8	Grünordnung, Eingriffs - Ausgleichsbetrachtung	29
10.2.9	Immissionsschutz.....	29
11.	Umweltverträglichkeit.....	30





-
12. **Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur- und Landschaft35**
 13. **Ablagerungen und Bodenschutz** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 14. **Abbildungsverzeichnis** Fehler! Textmarke nicht definiert.





Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ der Stadt Petershagen

- A. Planzeichnung**
- B. Rechtsgrundlagen**
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung**
- D. Äußere Gestalt baulicher Anlagen, sowie der Werbeanlagen**
- E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- F. Begründung**
- G. Schallgutachten**
- H. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 58**

Dieser Bebauungsplan Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ der Stadt Petershagen, wurde erstellt vom

Büro für Orts- und Landespflege
Dipl. Ing. Halke Lorenzen
Dorfstraße 13
32825 Blomberg-Istrup
Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
E-Mail: halke.lorenzen@t-online.de



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ der Stadt Petershagen.

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58

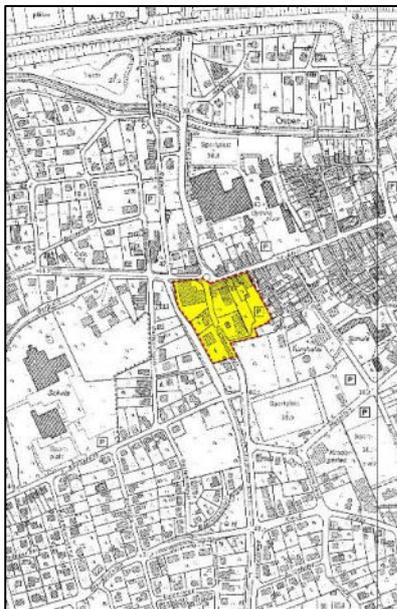


Abb. 1: DGK5 Übersichtskarte

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Petershagen der Stadt Petershagen im westlichen Bereich der historischen Altstadt, westlich und östlich der Sparkassenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 wird begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 48 Flur 9 (Hauptstraße), 468 (Bremer Straße, K 49), 34 + 35 (Meßlinger Straße, K 49) der Flur 11

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 395 (Kreisradweg) der Flur 13

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 47 (Flur 13), des Flurstückes 377 tlw. (Sparkassenstraße) Flur 13, die östlichen Grenzen des gleichen Flurstückes und der südlichen Grenze der Flurstücke 132, 137 und 158 (Flur 9)

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 158 (Flur 9)



Abb. 2: Flurkarte mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 hat eine Größe von rd. 1,449 ha und bezieht sich auf die Flurstücke 1, 3, 7, 124, 129, 130, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 151, 152 und 158 der Flur 9 und 45, 47, 368, 377 tlw., 389, 394, 401 und 402 der Flur 13 der Gemarkung Petershagen.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch die Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 BauGB aus:

- Dem Plan mit zeichnerischen Festsetzungen
- Den textlichen Festsetzungen
- Der Begründung
- Dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung.
- Schallgutachten



2. Verfahren

Für den Bebauungsplan ist ein formelles Planverfahren gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
- Satzungsbeschluss

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des „Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Petershagen“ (GMA 2010) soll im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Petershagen“ die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelszentrums mit den zugehörigen Stellplätzen verfolgt werden.

Es ist beabsichtigt, den vorhandenen E-Neukauf Ecke Meßlinger Straße/Sparkassenstraße in Verbindung einer Erweiterung der Verkaufsfläche östlich der Sparkassenstraße zu verlagern. Der E-Neukauf hat derzeit eine Verkaufsfläche von 1.000 m². Zur Zeit befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Sparkassenstraße ein Getränkemarkt mit ca. 180 m² Verkaufsfläche. Es ist vorgesehen das Gebäude des Getränkemarktes abzureißen und auf dem Gesamtareal im Bereich östlich der Sparkassenstraße einen Markt mit ca. 1.950 m² Verkaufsfläche zu errichten.

Der neue Verbrauchermarkt soll der Versorgung der Wohnbevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortiment, also Gütern für den täglichen Bedarf dienen.

Der Standort des jetzigen Lebensmittelmarktes und der übrigen Nutzflächen des Gebäudes sollen auch für die Zukunft gem. § 7 Kerngebiete Abs. 1 und Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 und Ziffer 6. Bis 7. der BauNVO genutzt werden. Das gleiche gilt für die Gebäude, die südlich der Hauptstraße angrenzen.





Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan GEP

4. Raumordnung und Landschaftsplanung

Die Bebauungspläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist das gesamte Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt.

Im Gebietsentwicklungsplan/Regionalplan (2005) – für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Das Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) in der Fassung vom 19.06.2007 besagt im § 24a, dass u.a. Kerngebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Nach dem Abgrenzungsvorschlag des „Gutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Petershagen“ (GMA, Köln) befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes in diesem zentralen Versorgungsbereich. Danach entsprechen die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

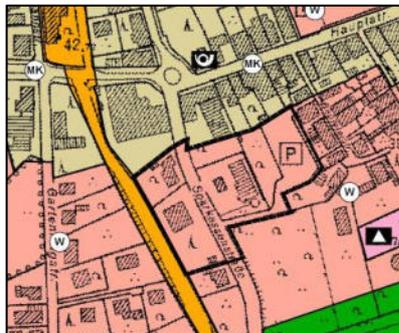


Abb. 4: Aktueller FNP

5. Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) weist die südliche Bebauung entlang der Hauptstraße und den südlichen Bereich der Meßlinger Straße zwischen dem Kreisradfahrweg und der Sparkassenstraße schon als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) aus, während südlich davon, östlich und westlich der Sparkassenstraße das Plangebiet des B-Planes noch als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt ist. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 58 erfolgt die 23. Änderung des FNP der Stadt Petershagen, der diesen Planbereich ebenfalls als Kerngebiet ausweist, damit gem. § 8 (2) BauGB der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wird.



Abb. 5: 23. FNP-Änderung



6. Der Bedarf eines Verbrauchermarktes nach dem Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Petershagen ist 2010 ein „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept“ von der GMA Köln (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) erstellt worden.

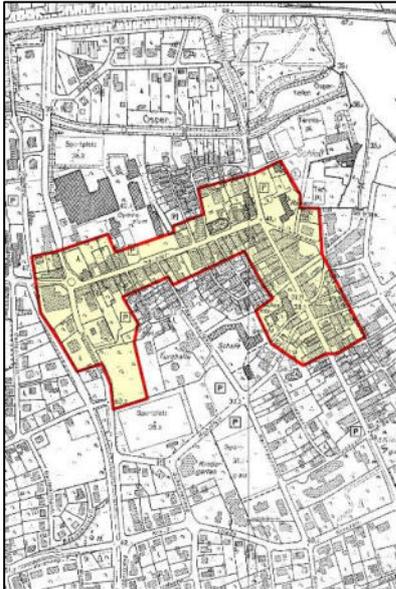
Der Bebauungsplan hat die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan von Bedeutung sind folgende Belange:

- „Städtebauliche Ziele“ der Stadt Petershagen
- Zentren- und Standortstruktur
- Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt
- Petershagener Sortimentsliste
- Empfehlungen der Einzelhandelsentwicklung“ (Gutachten S. 80 ff)

Das bestehende Einzelhandelsstandortgefüge wird für die Kernstadt wie folgt charakterisiert:

- „Die Altstadt Petershagen, die sich im Ortsteil Petershagen-Kernstadt im wesentlichen entlang der Hauptstraße und der Mindener Straße erstreckt, weist von allen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet Petershagen den dichtesten und kompaktesten Geschäftsbesatz auf. Der Einkaufsbereich umfasst Angebote aus allen Hauptwarengruppen, hat damit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und ist als wesentliche innerstädtische Einkaufslage zu bezeichnen“. (Gutachten S. 20)
Auf der Grundlage von Befragungen und der Kaufkraftuntersuchung kommt das Gutachten u.a. zu folgenden Bewertungen und Empfehlungen:
- „Der Einzelhandel in der Stadt Petershagen bindet gegenwärtig insgesamt ca. 48 % der vorhandenen Kaufkraft, d.h. ca. 52 % der Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte ab. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifische große Unterschiede. Die höchste bzw. beste Kaufkraftbindungsquote wird im Nahrungs- und Genussmittelsektor erreicht (ca. 71 %) (S. 52).



**Hauptstraße****Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt Petershagen nach dem „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept“****Mindener Straße****Mindener Straße**

- Während bei der Warengruppe Blumen-, Pflanzen-, Zoologischer Bedarf, Bau-Heimwerker-Gartenbedarf ebenfalls relativ hohe Kaufkraftbindungen vorhanden sind, bei Gesundheit/Körperpflege noch ca. 57 % erreicht werden, fallen die Kaufkraftbindungen in den übrigen Warengruppen für ein Mittelzentrum relativ niedrig aus (17-40 %). (lt. Gutachten S. 52)
- Als eine Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird der Ausbau des Einzelhandelsangebotes und die Stärkung der Altstadt Petershagen empfohlen (vgl. S. 57)

Die Sicherung der Versorgungsfunktion, die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Ortschaft und die Steuerung und Weiterentwicklung des Einzelhandels der Stadt Petershagen als Mittelzentrum soll vor allem in dem Gutachten definierten zentralen Versorgungsbereich geschehen.

„Der zentrale Versorgungsbereich der Altstadt Petershagen umfasst im Wesentlichen die Hauptstraße mit dichtem und zusammenhängendem Einzelhandelsbesatz zwischen den Magnetbetrieben E-Neukauf im Westen und Rathaus bzw. Wochenmarktplatz im Osten. Des Weiteren sind die nördlichen Abschnitte der Mindener Straße und Sparkassenstraße mit einbezogen.“ (S. 69)

Gerade auf dieser oben genannten Potentialfläche bezieht sich u.a. der Bebauungsplan Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“. Mit dem geplanten Einzelhandelszentrum soll die zentrale Versorgungsbedeutung der Ortschaft Petershagen qualitativ und quantitativ verbessert werden. Durch die beiden Leitbetriebe (Anbieter Kuhlmann Mindener Straße und E-Neukauf bzw. gepl. Einkaufszentrum) als großflächige Magnetanbieter und deren räumliche Anordnung an den beiden Enden der Hauptstraße fungieren sie auch als Frequenzbringer besonders für den zwischen ihnen liegenden Bereich. Dadurch können die Potentiale von Kopplungs- oder Spontankäufen besser ausgeschöpft werden.

Der Ausbau und die Entwicklung des Einzelhandelsangebotes u.a. mit Hilfe des gepl. Einkaufszentrums innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Altstadt Petershagen (Hauptstraße/Mindener Straße) wird insgesamt „zur Sicherung der Versorgungsbedeutung Petershagen als Mittelzentrum, sowie der Bedeutung der Altstadt innerhalb des gesamt städtischen Standortgefüges“ führen (Gutachten S. 73).



Beispielprinzip der „Engen Reihe“

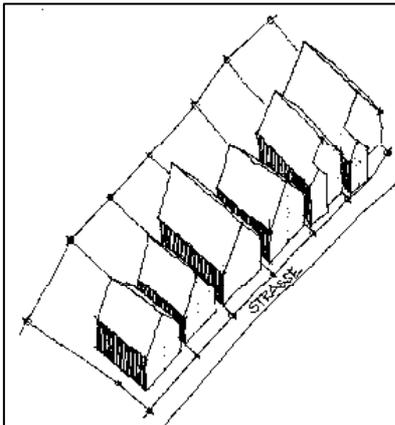


Abb. 7: Beispiel „Enge Reihe“

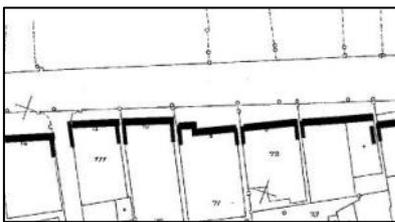


Abb. 8: Gebäudeflucht in der Hauptstraße, durch leichte Versätze bei aller Klarheit sehr lebendig



7. Bestandsbeschreibung des Planbereiches

7.1 Städtebauliche Situation

Der historische Stadtkern von Petershagen mit seinen Teilbereichen Altstadt mit Fischerstadt und Neustadt mit Beutelei sowie den Hauptachsen Hauptstraße und Mindener Straße ist heute ein lebendiger, von vielfältigen und kleinteiligen Nutzungen geprägter Lebensraum mit unverwechselbarem Charakter, sowohl in seiner städtischen Struktur wie in seiner Beziehung zur umgebenen Landschaft. Charakteristisch ist der Grundriss des historischen Stadtkerns bzw. seiner unterschiedlichen Quartiere, den Straßen- und Wegenetz, der Parzellenstruktur, Raumbildungen und der denkmalgeschützten sowie erhaltenswerten historischen Bausubstanz geprägt.

Die raumbildende, enge Stellung der Baukörper ist das dominante Merkmal der Straße- und Platzbilder der Altstadt, also auch in der Hauptstraße und Mindener Straße. Diese beiden Hauptachsen der historischen Stadt sind durch großzügige Straßenraumbreiten und einheitliche Gebäudefluchten mit leichten Versätzen gekennzeichnet. Diese Versätze entspringen dem Prinzip der „Engen Reihe“ und ergeben eine besondere plastische Wirkung der einzelnen Baukörper. Vor allem in der Hauptstraße und Mindener Straße mit ihrer lebhafteren baulichen Entwicklung stehen Fachwerkhäuser des 18. Jahrhunderts, Massivbauten und Neubauten als trauf- und giebelständige Gebäude unmittelbar nebeneinander.

Im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Bremer Straße/Meßlinger Straße/Sparkassenstraße, an dem der nördliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 grenzt, wurden Gebäude abgerissen, die durch Neubauten ersetzt wurden. Die Neubauten und die Straßengestaltung (Kreisverkehr) wurden zu einem Brennpunkt des westlichen Teils des Stadtkerns entwickelt.

Insgesamt ist der Kreuzungsbereich Hauptstraße/Bremer Straße/Meßlinger Straße/Sparkassenstraße geprägt durch die baulichen Entwicklungen seit den 90er Jahren, die ehemals räumlichen Strukturen und der historische Stadtgrundriss ist in diesem Bereich schwer ablesbar. Verkehrstechnisch ist dieser Bereich durch den Kreisverkehr neu geordnet worden, dem der Abriss des markanten Gebäudes Hauptstraße 42 (ehem. Gaststätte Kriete) vorausgegangen war.

An der Stelle wurde leicht versetzt der Neubau des depot-Marktes errichtet. Die Gebäude Hauptstraße 33 und Hauptstraße 35 wurden ebenfalls Anfang der 90er Jahre abgerissen. Als Ersatz im Bereich der Hauptstraße 33 wurde 1996 das jetzige Geschäftshaus „Sprick“ gebaut, während die am jetzigen Kreisel entstandene Baulücke (Hauptstraße 35)

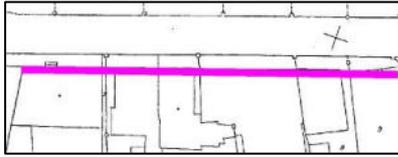


Abb. 9: Die Gebäude Hauptstraße 34-40

Die Gebäude Hauptstraße 34-40, bilden mit ihrer geschlossenen Bebauung und der schnurgeraden Bauflucht einen Sonderfall im Stadtbild. Trotz unterschiedlicher Ausformung sind die Einzelbaukörper nicht mehr plastisch ablesbar. Dieses Prinzip sollte nicht mehr weiter fortgesetzt werden.



Gebäude Hauptstraße 34-40



Neubau Meßlinger Straße / Sparkassen Straße



Neubau der Sparkasse an der Sparkassenstraße

nicht wieder geschlossen wurde. Die rückwärtige Scheune wurde später abgerissen und wird heute als private Parkplatz genutzt. Somit ist heute in diesem Bereich der historische Stadtgrundriss mit der engen straßenbegrenzenden Bebauung mit einer gewissen Torwirkung und der Parzellenstruktur kaum noch ablesbar.

Nicht nur die städtebauliche Situation hat sich hier verändert, sondern auch die Nutzungsstrukturen, während heute die neue städtebauliche Situation als unfertig bezeichnet werden kann.

7.2 Nutzungsstruktur

Die Hauptstraße und die Mindener Straße bilden quasi das Rückgrat des zentralen Versorgungsbereiches der Altstadt Petershagen. Am westlichen Endpunkt dieses Rückgrats befindet sich das Plangebiet mit dem derzeitigen E-Neukaufmarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 1.000 m². Der zweigeschossige Neubau wird bzw. kann für Büroräume und Verkaufsflächen genutzt werden, von denen sich derzeit zwei im Leerstand befinden. Mit der Erweiterung und Neubau des Einzelhandelszentrums ist eine Umstrukturierung der Gebäudenutzung vorgesehen. Weitere südlich vom E-Neukauf befindet sich auf dem Flurstück 45 ein eingeschossiges Familienhaus und auf dem Flurstück 47 westlich an der Sparkassenstraße der zweigeschossige Neubau der Sparkasse. Östlich der Sparkassenstraße existiert der Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 180 m² und das Gebäude der Telekom (Schaltzentrale), sowie der Sendemast. Die Einrichtungen der Telekom haben Bestandschutz.

An der Südseite der Hauptstraße/Ecke Sparkassenstraße steht ein zweigeschossiges, giebelständiges Gebäude im Leerstand. Daneben befindet sich ein eingeschossiger Anbau und zwei zweigeschossige, traufständige Backsteingebäude. Insgesamt ist der Geltungsbereich des B-Planes und das Umfeld geprägt durch Wohnnutzungen, sowie durch Dienstleistungs- und Handelsnutzungen.

7.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Situation ist geprägt durch den Kreiselpunkt im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Bremer Straße/ Meßlinger Straße/Sparkassenstraße. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über diese Straßen, was die straßenbegrenzende Bebauung betrifft, während das neue Einzelhandelszentrum im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße über die Sparkassenstraße erschlossen wird.



Kreisel im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Bremer Straße / Sparkassenstraße / Meßlinger Straße mit Blick in die Sparkassenstraße

Mit dem Ausbau des Marktplatzes als ZOB läuft der gesamte Schulbusverkehr des Gymnasiums und der Grundschule über den ZOB und über die Sparkassenstraße. Durch die Herausnahme des Schulbusverkehrs aus der Hauptstraße und deren Umgestaltung soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Durch den Schulbusverkehr, dem Zielverkehr (Sparkasse, Einkaufszentrum) und dem allgemeinen schon vorhandenen Verkehr ist eine bauliche Veränderung insbesondere aus dem Gesichtspunkt des Fußgänger-/Radfahrerverkehrs im Bereich der Sparkassenstraße erforderlich.



Vorhandener Stellplatz östlich der Sparkassenstraße mit Getränkemarkt und Telekomgebäude

7.4 Ver- und Entsorgung

Kapazitätsgrenzen der vorhandenen technischen Infrastruktur, die einer weiteren Entwicklung im Geltungsbereich des B-Plangebietes entgegen stünden, sind nicht bekannt. Das vorhandene Betriebsgebäude (Schaltstation) der Telekom und der Sendemast auf dem Flurstück 152 haben Bestandschutz.



7.5 Grün- und Freiflächenstruktur

Die Freiflächen werden durch einen hohen Anteil von versiegelten Flächen geprägt. Dies bezieht sich nicht nur auf die Straßenräume, sondern vor allem auf die großen, gebäudebezogenen Stellplatzflächen (E-Neukauf, Getränkemarkt, Telekom und Sparkasse). Die Flächen sind meist mit Asphalt oder Betonsteinpflaster befestigt. Desweiteren führt ebenfalls von der Sparkassenstraße ein Weg zu einem größeren mit Asphalt befestigter Stellplatz, der sich südlich, rückwärtig von der Hauptstraße Nr. 36 befindet. Erhaltenswerte Baumbestände und Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insbesondere zwischen dem Telekomgebäude und den Stellplatzflächen (Flurstück 58) befinden sich hohe nicht standortgerechte Fichten. Ansonsten befinden sich in der rückwärtigen Bebauung der Hauptstraße Relikte von Obst-, Zier- und Gemüsegarten mit niedrigen Strauchhecken. Auch im vorderen Bereich stehen einzelne Blütensträucher und kleine Bäume in Pflanzinseln auf den versiegelten Flächen. Im Westen des Plangebietes stehen ebenfalls hinter der Sparkasse Fichten, sowie eine Baumhecke (Birken, Eschen, Ahorn), die den Kreisradweg (Flurstück 395) begrenzen. Im Hausgarten nördlich der Sparkasse stehen vorwiegend auf der Rasenfläche Koniferen und einzelne Laubbäume.

Im Süden, östlich der Sparkassenstraße grenzt außerhalb des Plangebietes eine alte, gut ausgeprägte Obstwiese, deren Bestand durch Maßnahmen des B-Planes aber nicht gefährdet ist.



8. Beurteilung der Auswirkungen des Einzelhandelszentrums nach dem Einzelhandelserlass NRW

Bezüglich der im Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008 genannten Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe i.S. v. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ergibt sich folgende Beurteilung für das geplante städtebauliche Vorhaben, wobei sich u.a. auf das Gutachten und der Stellungnahme der GMA vom 07.07.2009 bezogen wird.

8.1 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und anderen Gemeinden

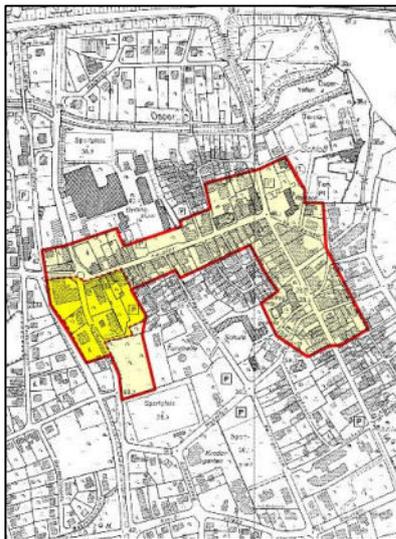


Abb. 10: Zentraler Versorgungsbereich mit Standort des geplanten Einkaufszentrums im westlichen Bereich

Der Standort des gepl. Einkaufszentrums ist sowohl siedlungsräumlich als auch städtebaulich integriert, da der Standort im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt Petershagen liegt.

„Mit dem Neubau des Marktes ist eine Erweiterung von derzeit 1.180 m² Verkaufsfläche (Supermarkt und Getränkemarkt) auf ca. 1950 m² (ebenfalls inkl. Getränkemarkt) verbunden.

Für den Gesamtmarkt ist ein Umsatz von rd. 8,0 Mio. € zu prognostizieren, davon rd. 6,9 Mio. € (ca. 85 %) im Nahrungs- und Genussmittelsegment. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Verlagerung/Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt, ist zu berücksichtigen, dass die Bestandsflächen bereits vom Markt aufgenommen sind und daher sich nicht wettbewerbsrelevant auswirken. Unter Berücksichtigung des bisher getätigten Umsatzes ergibt sich modellhaft ein zusätzliches Umsatzvolumen von ca. 3,2 Mio. €, davon ca. 2,7 Mio. € im Lebensmittelsektor. Dieser zusätzliche Umsatz wurde unter der Annahme errechnet, dass für das Erweiterungsvorhaben eine identische Flächenproduktivität (Umsatz je m² Verkaufsfläche) wie für den Bestandsmarkt zugrunde zu legen ist. In der Handelswissenschaft ist jedoch unbestritten, dass mit steigender Verkaufsfläche die Flächenproduktivität abnimmt und die Umsätze nicht proportional zur Verkaufsfläche steigen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der tatsächlich zu erwartende Umsatzzuwachs voraussichtlich unter dem ermittelten Wert von 3,2 Mio. € liegen wird; die Berechnungen stellen somit einen „worst-case-Ansatz“ dar.

Hinsichtlich der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen ist davon auszugehen, dass sich diese in erster Linie auf sog. Systemwettbewerber, d.h. auf andere Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte) beziehen werden. Des Weiteren ist im



„worst-case“ zu unterstellen, dass infolge der weitläufigen Siedlungsstruktur und der zu unterstellenden Mehrfachorientierung der Bewohner in den entfernter gelegenen Ortschaften eine wesentliche Erhöhung der Kaufkraftbindung nicht erfolgen wird.

Demnach wird ein Großteil des zusätzlichen Umsatzes zu Lasten der Lebensmittelmärkte in den Ortschaften Petershagen und Lahde umverteilt, was einer Umverteilungsquote von ca. 11 % entspricht. Vor dem Hintergrund, dass im Wesentlichen die Systemwettbewerber betroffen sein werden, ist für den Rewe-Markt und den WEZ-Markt ein wesentlich höherer Umsatzrückgang zu prognostizieren. Eine ggf. befristete Schwächung dieser Anbieter kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, eine nachhaltige Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen ist jedoch weder für die Ortschaft Lahde noch für die Ortschaft Petershagen zu erwarten. Dies ist v.a. auf die Ortsrandlagen dieser Märkte und der damit verbundenen geringeren fußläufigen Versorgungsfunktion zurückzuführen. Da sich diese Standorte zudem außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden, ist eine städtebauliche Beeinträchtigung nicht zu unterstellen. Darüber hinaus wird v.a. der WEZ-Markt nicht so negativ betroffen sein werden, da dieser im Wesentlichen auf das östliche Stadtgebiet von Petershagen ausgerichtet ist, während die Anbieter in der Ortschaft Petershagen (Rewe und E-Neukauf) stärker das westliche Stadtgebiet versorgen. Für den Rewe-Markt ist vor dem Hintergrund der direkten Lage der B 61 ebenfalls keine Existenzgefährdung zu erwarten, da er durch die autokundenorientierte Lage ein weitläufiges Einzugsgebiet erschließt.

Demzufolge ist festzustellen, dass das Planvorhaben (Supermarkt inkl. Getränkemarkt) voraussichtlich zwar spürbare Umsatzumverteilungen und damit Umsatzverlagerungen innerhalb der Stadt Petershagen auslösen wird, dass vor dem Hintergrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich, der damit verbundenen Synergieeffekt für die bestehende Einzelhandelslage sowie der Nahversorgungsfunktion des Marktes für die umgebende Wohnbevölkerung eine insgesamt positive Beurteilung der Verlagerung und Erweiterung des E-Neukauf „Röthemeier“ erfolgen kann.“ (GMA v. 07.07.2009)

Mit der nahversorgungsrelevanten Ausrichtung des Sortimentes wird die Versorgung der Bevölkerung in der Altstadt Petershagen nicht nur gesichert, sondern verbessert. Somit kann sich für die Nahversorgungsbereiche im Sinne der Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsstruktur keine städtebaulich negative Auswirkungen ergeben. Das geplante Einkaufszentrum entwickelt und stärkt die bisherige Kaufkraftbindung, die weder die vorhandene Nahversorgungssituation in der Altstadt noch die Versorgungsfunktion der Nachbarkommunen städtebaulich im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung des zentralen



Versorgungsbereich im Stadtgebiet oder in anderen Gemeinden beeinträchtigt.

8.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf den Verkehr



Blick vom Kreisel in die Sparkassenstraße



Abb. 11: Möglicher Ausbau der Sparkassenstraße

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Hauptstraße, den Kreisel im Kreuzungsbereich und direkt von der Sparkassenstraße.

Die Dimensionierung der Straßenparzelle der Sparkassenstraße vom Kreuzungsbereich (Kreisel) bis zu den südlich der Sparkasse geplanten Stellplätzen ist für den an- und abfahrenden Verkehr, der durch die geplanten Vorhaben des B-Planes erzeugt wird, nicht ausreichend.

Die Stellplätze im Osten werden vorwiegend dem neuen Verbrauchermarkt und die Stellplätze im Westen der Sparkassenstraße dem Eckgebäude (Sparkassenstraße/Meißlinger Straße) sowie der Sparkasse zugeordnet. Die Einfahrt zum Verbrauchermarkt soll gegenüber einer Einfahrt zu den Stellplätzen im Westen liegen. Aus Verkehrssicherheitsgründen muss zumindest vom Kreisel bis zu den südlich der Sparkasse liegenden Stellplätzen ein beidseitiger Fußweg ausgebaut werden. Eine fußläufige Verbindung von der Hauptstraße zu den Stellplätzen und von diesen zur Sparkasse und zum Verbrauchermarkt muss entlang der Sparkassenstraße gewährleistet werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Verbrauchermarkt der Sparkasse und dem Eckgebäude am Kreisel werden östlich und westlich der Sparkassenstraße Stellplätze errichtet. Östlich im Bereich des neuen Verbrauchermarktes ca. 102 Stellplätze, westlich zwischen Sparkasse und Kreisel ca. 65 und südliche der Sparkasse 33 Stellplätze, also insgesamt ca. 200 Stellplätze.

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes der im B-Plan möglichen Vorhaben kann auf die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen werden, in der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, aufgeführt werden. Nach allgemein üblicher Genehmigungspraxis wird für den großflächigen Einzelhandel eine Bemessungsgrundlage von einem Stellplatz je 10-20 m² Verkaufsfläche für den Stellplatzbedarf angesetzt. Die 33 Stellplätze südlich der Sparkasse sind mehr dieser zugeordnet, während die übrigen 167 Stellplätze auf den Einzelhandel ausgerichtet sind. Hiernach ergibt sich ein Stellplatzbedarf (ca. 1950 m² neuer Verbrauchermarkt + 1200 m² Einzelhandelsfläche Eckgebäude Kreisel = 3.150 m²) von 157-315 Stellplätzen. Die Plankonzeption sieht ein Angebot von rd. 200 Stellplätzen vor, so dass eine bedarfsgerechte Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet vorgehalten werden kann.



Abb. 12: Mögliches Stellplatzkonzept mit Ausbau der Sparkassenstraße

8.3 Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

8.3.1 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen können sich ergeben durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Sparkassenstraße, durch den stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Vorhaben (Kundenstellplätze), den Anlieferverkehr und den betriebsbedingten Lärm (Abgasanlagen, Kühlventilatoren usw.). Betroffen von diesen Immissionen können insbesondere die derzeit bebauten Wohnbauflächen östlich des B-Planvorhabens an der Beuteleistraße und der möglichen Wohnnutzung an der Hauptstraße sein.

Für den geplanten Einzelhandelsmarkt an der Sparkassenstraße wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Lärmgutachten erstellt. Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet durch Immissionen aus dem Straßenverkehr im Bereich der Hauptstraße/Kreuzungsbereich und der Sparkassenstraße vorbelastet, d.h. im Plangebiet sind Lärmgrundbelastungen vorhanden.



Das Lärmgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans. In dem Gutachten wird nachgewiesen, dass ein Einzelhandelsmarkt in der im Bebauungsplan vorgesehenen Größe betrieben werden kann, ohne dass die einschlägigen Grenzwerte an den IP 02-05 überschritten werden (WA-Gebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)). Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen am IP 01 (Sparkassenstraße 7) sind ggf. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens als Auflagen zu übernehmen.

8.3.2 Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 58

Auf Grund der Überlagerung der vorhandenen mit den abzuschätzenden, untersuchungsbedingten und zusätzlichen Verkehrsmengen durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist eine verkehrstechnische Beurteilung erforderlich geworden, die die Anforderungen an die Straßenraumgestaltung, sowie die Anbindung des Bauvorhabens auch an das übergeordnete Straßennetz zur leistungsfähigen Verkehrsabwicklung überprüft. Zu diesem Zweck ist von „PGT Umwelt und Verkehrs GmbH“ Hannover im Auftrag der Stadt Petershagen eine Verkehrsuntersuchung (Januar 2011) abgeschlossen worden, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 58 ist. Auf der Grundlage der örtlichen Situation ist eine Verkehrsmengenuntersuchung des Kfz-Verkehrs durchgeführt worden, auf die sich die Verkehrsanalyse stützt und die möglichen zukünftigen Verkehrsmengen prognostiziert worden sind.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen, die im B-Plan bzw. bei der Umsetzung des Bauvorhabens Berücksichtigung finden sollen.

„Analyseverkehrsmengen

Zur Ermittlung der Analysebelastung wurde eine Verkehrserhebung im Nachmittagszeitraum (15.00 bis 19.00 Uhr) durchgeführt. Die Sparkassenstraße weist in den nachmittäglichen Stunden eine Querschnittsbelastung von rd. 900 bis 950 Kfz/4 h auf. Der Schwerverkehrsanteil ist sehr gering. Schulbusverkehr nutzt die Straße verstärkt zu Schulanfangs- und -schlusszeiten.

Werden die 4-Stunden-Werte der Sparkassenstraße auf Tageswerte umgerechnet, so liegt die Querschnittsbelastung bei rd. 3.000 bis 3.500 Kfz/24 h.



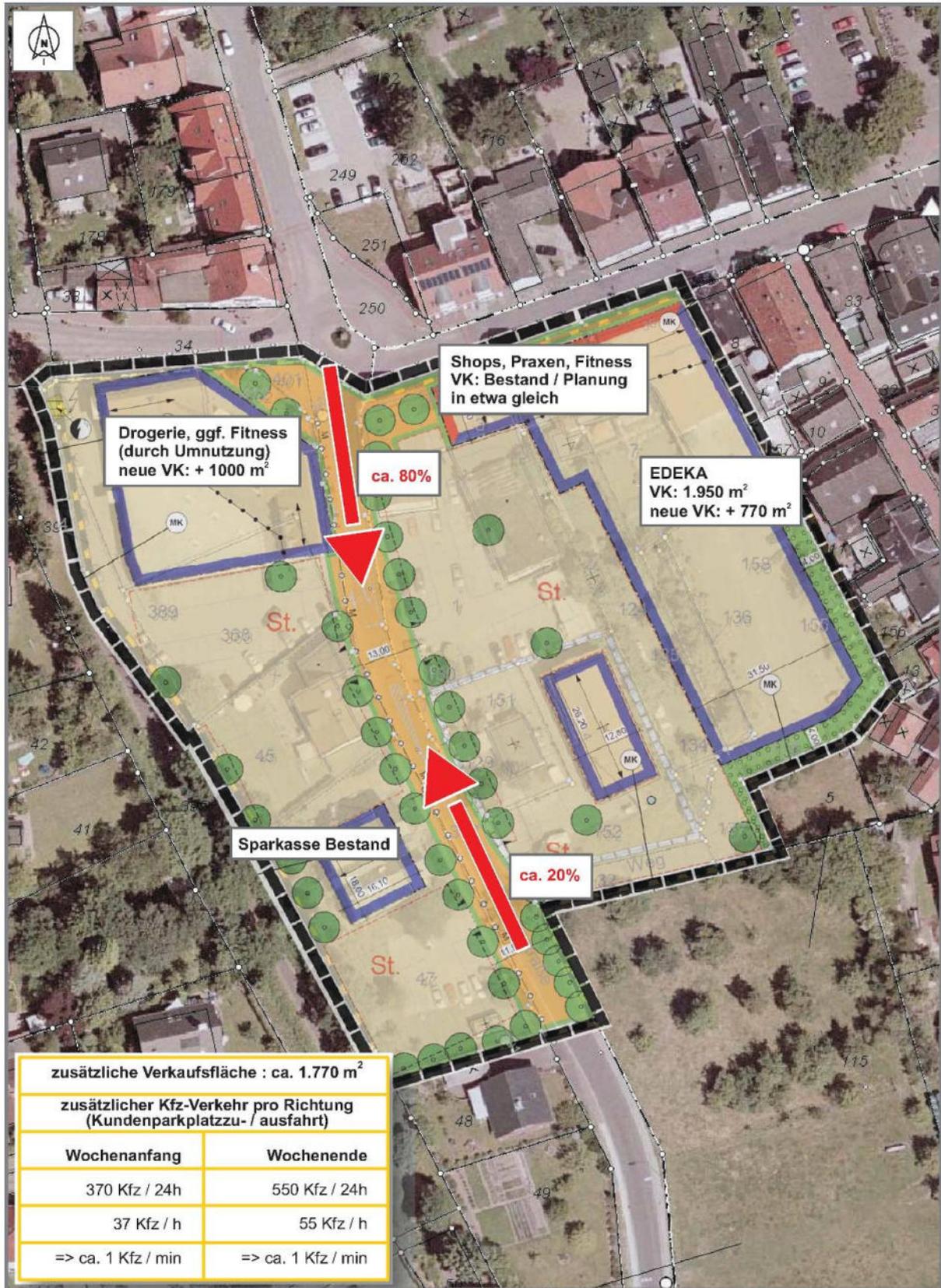


Abb. 13: Verkehrserzeugung und Verteilung der Kundenverkehrsströme (aus der Verkehrsuntersuchung Petershagen EDEKA, PGT)

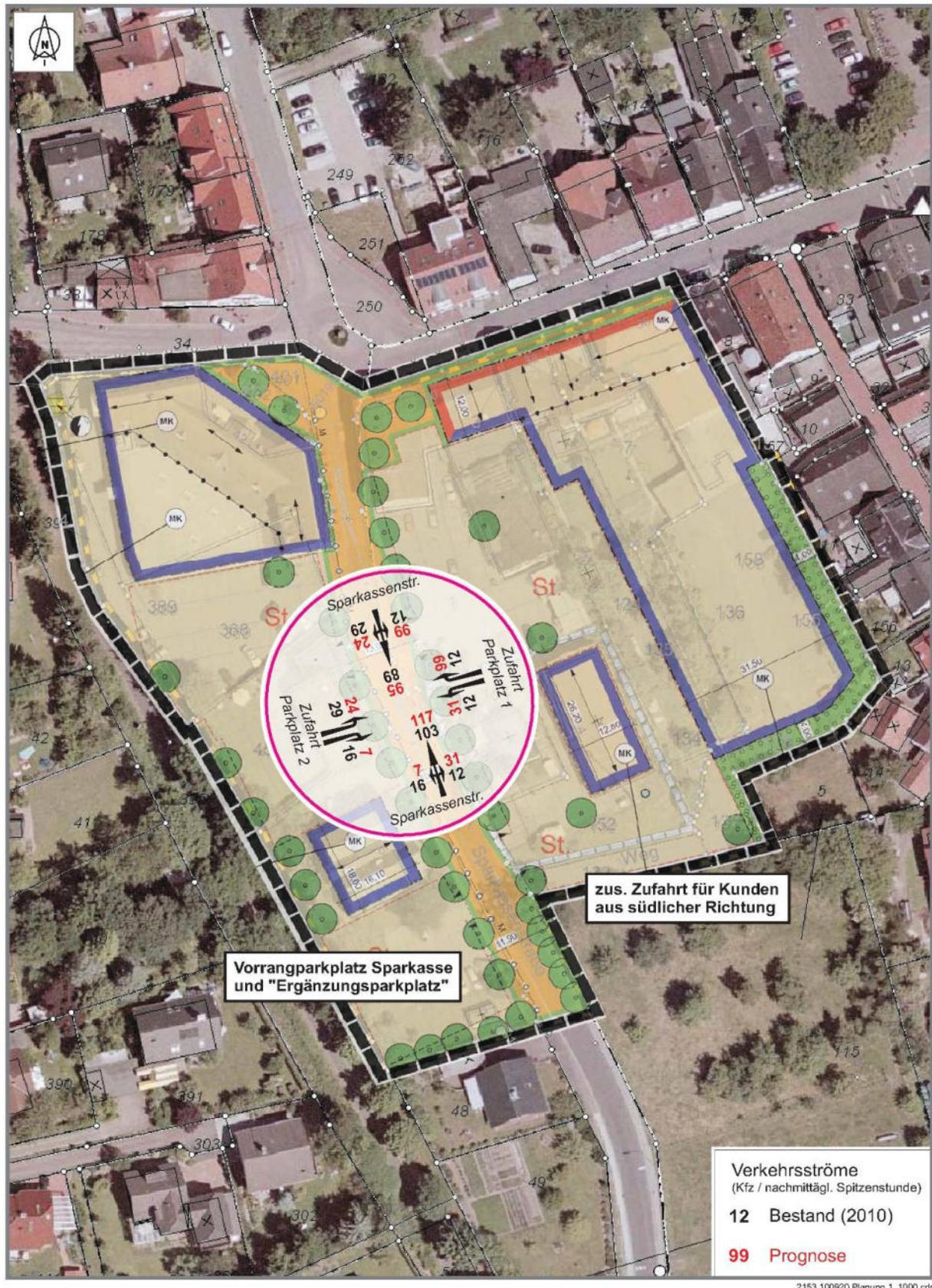


Abb. 14: Prognose Verkehrsströme (aus der Verkehrsuntersuchung Petershagen EDEKA, PGT)





Verkehrserzeugung infolge der Verkaufsflächenerweiterung

Unter Zugrundelegung anerkannter Verfahren wurde das zukünftig auftretende Kundenverkehrsaufkommen ermittelt. Dabei wurde modelltechnisch – unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrserhebung – das Kundenverkehrsaufkommen des EDEKA-Marktes vor und nach der Verkaufsflächenerweiterung berechnet. Aus der Differenzbetrachtung ergibt sich die Zunahme der Kundenverkehre.

Nach der Verkaufsflächenerweiterung ist davon auszugehen, dass am Wochenanfang rund 370 Pkw/24 h und am Wochenende ca. 550 Pkw/24 h zusätzlich den EDEKA-Markt aufsuchen werden.

An den Parkplatzzu- und -ausfahrten ergibt sich nach dem Berechnungsansatz von FABER ein Kundenverkehrsaufkommen von ca. 1.270 bis 1.680 Kfz/24 h und Richtung. In Spitzenzeiten verteilt sich das Verkehrsaufkommen auch auf dem vorhandenen Parkplatz auf der Westseite.

Trotz der Ladenöffnungszeiten von 07.00 bis 22.00 Uhr wird der Spitzenstundenanteil mit 10 % angenommen, so dass im Maximalfall mit rund 170 zu- und abfließenden Pkw in der Stunde vom und zum EDEKA-Markt zu rechnen ist.

Erschließungsplanung

Die Erschließung des Kundenparkplatzes soll vollständig über die Sparkassenstraße erfolgen.

Neben einer Hauptzu- und -ausfahrt ist für den Verkehr eine zweite Zu-/Ausfahrt am südlichen Grundstücksende vorgesehen, über die auch der Lieferverkehr abgewickelt wird.

Nach den gültigen Richtlinien ist zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses im Zuge der Sparkassenstraße ein Linksabbiegefahrstreifen nicht notwendig.

Für die Verbesserung der Fuß- und Radwegführung zum Markt wird eine direkte Querung im Parkplatzbereich an der Hauptzu-/ausfahrt empfohlen. Die Ausführung dieser Querung kann wahlweise durch eine deutliche bauliche Kennzeichnung mittels unterschiedlicher Pflasterbeläge oder durch Einbau einer Mittelinsel erfolgen. Diese Querung dient auch Kunden mit Einkaufswagen, da in den Spitzenzeiten von einer Nutzung der westlichen Stellplätze für den auf der östlichen Straßenseite liegenden EDEKA-Markt ausgegangen werden muss. Darüber hinaus soll eine direkte Anbindung an den Kreisradweg im Bereich des westseitigen Parkplatzgeländes erfolgen.

Zur Sicherung der vermehrten Querung zwischen dem zukünftigen Drogeriemarkt und dem EDEKA-Markt im Bereich der Einmündung der Sparkassenstraße in den





Kreisverkehrsplatz ist ein Fahrbahnteiler / eine Queerungshilfe vorgesehen.

Weitere Hinweise zur Erschließung

Ergänzend sind weitere Hinweise zur Erschließung zu prüfen:

- *Überprüfung der Gehwegbreiten im Bereich der Arkaden des vorhandenen Gebäudes, ggf. Ergänzung eines etwa 2,00 m breiten Gehweges neben der Fahrbahn im Bereich der Sparkassenstraße auf der Westseite.*
- *Die verkehrliche Anordnung ist mit den Busbetreibern abzustimmen.“*

(PGT Umwelt und Verkehr GmbH; Verkehrsuntersuchung S. 22+23)

8.3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 UVPG gehören großflächige Einzelhandelsbetriebe zu den „UVP-pflichtigen Vorhaben“, sofern sie eine bestimmte Größenordnung überschreiten und im bisherigen Außenbereich errichtet sind. Letzteres ist hier nicht der Fall. Aufgrund des Erreichens der Prüfkriterien zur Verpflichtung einer Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.6.2 wird gemäß § 2a BauGB der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht als Vorprüfung beigefügt, in dem die Umweltfolgen dargelegt werden und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen wird.

Mit den im B-Plan dargestellten Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden, zumal der Geltungsbereich durch die hohe Versiegelung der Flächen und dem bisherigen Verkehrsaufkommen schon vorbelastet ist. Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht gegeben.

Aus diesem Grund ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.





9. Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale nach § 2 DSchG.



Hauptstraße 38-40

Durch den Abriss von Gebäuden in den 90er Jahren im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Meßlinger Straße/ Sparkassenstraße, dem Bau des Verkehrskreisels aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten im Kreuzungsbereich und dem Neubau an der Hauptstraße und Ecke Sparkassenstraße/Meßlinger Straße ist der geschichtliche Stadtgrundriss mit der engen straßenbegrenzenden Bebauung, der historischen Parzellenstruktur und die Torwirkung (Haller Tor) nicht mehr ablesbar. Im Zuge des Vorhabens Einzelhandelszentrums sollen die Gebäude Hauptstraße 38 und 40 abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden, sowie durch einen Zugang zum neuen Verbrauchermarkt von der Hauptstraße. Die Gebäude sollen nach dem straßentypischen Prinzip der „Engen Reihe“ die charakteristische Kleinteiligkeit der Gebäude- und Parzellenstruktur in der Hauptstraße nachzeichnen. Die Neubauten entsprechen den Baukörpern und Fassaden und folgen somit dem tradierten städtebaulichen Ordnungsprinzip. Die Neubauten sind z.T. über den historischen Parzellenstrukturen vorgesehen, aber im gesamten Baukörper sind sie so gestaltet, dass das Prinzip der historischen Parzellenstruktur eindeutig ablesbar ist.

Mit Bekanntwerden der möglichen Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Planes und dem damit geplanten Abriss der Gebäude Nr. 38 und 40 in der Hauptstraße, hat das Amt für Denkmalpflege in Westfalen mit dem Schreiben v. 08.12.2009 befürwortet, im Rahmen der Benehmensherstellung gem. § 21 Abs. 4 S. 1 DSchG die Unterschutzstellung der beiden Gebäude durch Eintragung in die Denkmalliste gem. § 3 DSchG vorzunehmen.

Das LWL hat mit Schreiben vom 22.10.2009 folgende Aussage zu der typischen Grundrisstruktur der Gebäude mit mittigen Längsflur und original erhaltender Ausstattung im Kernbau getroffen: „Was die Schaffung barrierefreier Verkehrs- bzw. Verkaufsflächen in den Erdgeschossen der beiden Denkmale betrifft, so stellen wir Ihnen anheim, nach § 9 DSchG NW die Erdgeschosse bei Bedarf zu entkernen und durch Herabziehen der Erdgeschossfensterbrüstungen das dort Dargebotene in deutlicher Weise präsentieren zu können. Darüber hinaus gehende Bedenken gegen den Bau des Supermarktes bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht nicht“. Die Stadt Petershagen teilt in ihrer Sitzung am 17.12.2009 die Auffassung des LWL (Amt für Denkmalpflege in Westfalen) nicht die Eintragung der Gebäude Hauptstraße 38 und 40 in die Denkmalliste gem. § 3 DSchG vorzunehmen. (Schreiben v. 21.09.2009)

„In die geplante städtebauliche Neuordnung lässt sich das vorhandene Gebäude Hauptstraße nicht mehr funktional und tragfähig einbinden. Das Gebäude Hauptstraße 38 lässt sich





aus funktionaler, gestalterischer und ökonomischer Sicht nur äußerst schwierig in den geplanten Komplex des Vollsortimenters einbinden.

Unter Einbeziehung der bereits denkmalpflegerisch zugesagten baulichen Veränderung im gesamten Erdgeschossbereich (Entkernen der Erdgeschosse und Herabziehen der Erdgeschossfensterbrüstungen) sind im Endeffekt von der historischen Bausubstanz nur noch die historischen Fassaden im oberen Bereich ablesbar. Der Erhalt dieser „restlichen“ Fassade ist nur unter technisch höchstem Aufwand lösbar und stellt auch unter denkmalpflegerischer und ortsbildgestalterischer Hinsicht eine eher plakative Kulisse dar. Wünschenswert ist an dieser Stelle unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine fußläufige Verbindung zwischen der Hauptstraße und dem dahinter geplanten Gebäudekomplex des Supermarktes und den angrenzenden Läden herzustellen.

An der Hauptstraße ist eine Neubebauung geplant, die die Maßstäblichkeit der historisch überlieferten Bauweise im Bereich der Hauptstraße unter Anwendung der gültigen Gestaltungssatzung aufnimmt.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Stadt Petershagen nicht der Auffassung, dass es sich bei den genannten Objekten Hauptstraße 38 und Hauptstraße 40 um Baudenkmale im Sinne des § 2 DSchG NW handelt und weicht von der Meinung des Amtes für Denkmalpflege ab.“

(Rat der Stadt Petershagen vom 17.12.2009 u. Schreiben des Bürgermeisters v. 21.12.2009). Daraufhin schreibt das LWL-Amt für Denkmalpflege in Westfalen an das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW v. 04.01.2010 bezugnehmend auf die beiden Häuser: „Insbesondere aber war unsere Absicht die historischen Belange in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen. Dieser Absicht, ist die Stadt Petershagen nachgekommen, wie das Schreiben vom 21.12.2009 erkennen lässt. Dabei gelangten Stadtverwaltung und Rat mehrheitlich zu anderen Schlussfolgerungen hinsichtlich der Bedeutung der Objekte. Wir bedauern dieses Entscheidung, werden jedoch von unserem Anrufungsrecht (§ 3 Abs. Nr. 2 Denkmallisten-Verordnung) keinen Gebrauch machen.“ (LWL v. 04.01.2010)





10. Planungsinhalte – Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

10.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 58 sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Sicherung und Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs der Ortschaft Petershagen und städtebauliche Integration des Standortes des geplanten Einzelhandelszentrums.
- Bauliche Entwicklung an der Hauptstraße mit der typischen Raumbildung, der ablesbaren Parzellenstruktur, einer einheitlichen Bauflucht mit Versätzen nach dem Prinzip und den baulichen Proportionen der „Engen Reihe“
- Verbesserung der gesamten verkehrlichen Situation bezogen auf
 - die fußläufigen Verbindungen von der Hauptstraße/ Kreuzungsbereich und den Einrichtungen entlang der Sparkassenstraße
 - die Gewährleistung der Leichtigkeit des fahrenden Verkehrs durch entsprechenden Ausbau der Sparkassenstraße in dem Plangebiet
 - die Erweiterung des Stellplatzangebotes und Verbesserung der Erschließung, sowie einer kundenorientierten Erreichbarkeit der vorgesehenen baulichen Nutzungen
 - die Neupflanzungen von Bäumen (städttebauliches Grün), als wesentliche raumbildende Freiraumelemente im Bereich der Platzflächen an der Hauptstraße und des Straßenraumes entlang der Sparkassenstraße.

10.2 Festsetzungen und deren Begründung des Bebauungsplanes

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

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung wird im Bebauungsplan das gesamte Plangebiet mit Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Das Kerngebiet ist in sechs unterschiedliche Nutzungsbereiche gegliedert.



**Im MK-Kerngebiet nach § 7 BauNVO sind zulässig**

- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten; Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss
- Innerhalb des Kerngebietes (östlich der Sparkassenstraße im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße) ist im Erdgeschoss ein Einkaufsmarkt mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment möglich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1950 m². Für das Kernsortiment wird die maximal zulässige Verkaufsfläche wie folgt unterteilt und festgesetzt:

Lebensmittel	1.950 m ²
davon	
Getränkemarkt	max. 300 m ²
Non Food	max. 300 m ²

Dabei werden die Sortimente bei Non Food dahingehend geregelt, dass diese Sortimentsgruppe nicht durch eine oder einige Warengruppe/n ausgeschöpft werden. Mit der maximal zulässigen Größe bei Getränken und Non Food von jeweils 300 qm wird gewährleistet, dass der überwiegende Teil der Sortimente für die Sortimentsgruppe Lebensmittel bereitgehalten wird. Bei der Festlegung der Größe von 300 qm werden übliche Verkaufsflächen-anteile zu Grunde gelegt. Eigenständige Ladeneinheiten, die vom Hauptbetrieb unabhängig sind, sind nicht zulässig.

Im MK-Kerngebiet nach § 7 BauNVO sind unzulässig

- In den als MK-Kerngebiet festgesetzten Bereichen sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- In den als MK-Kerngebiet festgesetzten Bereichen werden nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Begründung der Festsetzung:

Mit der Festsetzung eines MK-Gebietes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die zentrale Versorgungsfunktion der Ortschaft Petershagen zu stärken. Die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben in der Erdgeschosszone entspricht der bereits vorhandenen städtebaulichen Charakteristik und unterstützt das städtebauliche Entwicklungsziel.





Der Schwerpunkt des Einkaufsmarktes auf Nahrungsmittel und Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfes erfolgt mit dem Ziel der Sicherung des zentralen Nahversorgungsbereiches in der Ortschaft Petershagen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass trotz der großflächigen Einzelhandelsuntersuchungen, keine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Mit der Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, den Standort funktional und räumlich in das „Rückgrat“ des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptstraße, Mindener Straße) zu integrieren und weiter auszubauen.

10.2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB Grundflächenzahl – GRZ (§ 17 Abs. 1 BauNVO, i.V.m, § 19 Abs. 3 BauNVO)

- Die Grundfläche (GR) orientiert sich an den Bestand, sowie an der Planung und ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Begründung der Festsetzung:

Mit Ausnahme des Bereiches für den geplanten Verbrauchermarkt orientiert sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das gesamte MK-Gebiet am baulichen Bestand. Dies bezieht sich sowohl auf das Sparkassengebäude und dem vorh. Eckgebäude Sparkassenstraße/ Meßlinger Straße, als auch auf die geplanten Gebäude an der Hauptstraße. Die durch Stellplätze und ihre Zufahrten zulässige Überschreitung der GRZ bis 1,0 wird festgesetzt, um das MK-Gebiet der Lage im zentralen Versorgungsbereich entsprechend angemessen zu überbauen und ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse-Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)

- Für die Bebauung entlang der Hauptstraße und westlich der Sparkassenstraße, sowie dem vorhandenen Eckgebäude Meßlingerstraße/Sparkassenstraße werden II Vollgeschosse zwingend festgesetzt.
- Der rückwärtige Bereich der Bebauung südlich der Hauptstraße (Verbrauchermarkt) und der rückwärtige Bereich der Eckbebauung Meßlingerstraße/ Sparkassenstraße werden mit max. I Vollgeschoss festgelegt.



**Begründung der Festsetzung:**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt mit dem Ziel, den Stadtraum der Hauptstraße städtebaulich angemessen weiterzuführen. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Entlang der Hauptstraße soll die Bebauung für eine gute stadträumliche Einbindung der geplanten Ersatz- und Ergänzungsbauten sorgen.

10.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Für die II-geschossige Bebauung entlang der Hauptstraße und westlich der Sparkassenstraße wird die Gebäudehöhe mit max. 13,00 m festgeschrieben. Gemessen wird von der Oberkante Straßenbelag bis zur Oberkante Firsthöhe.
- Für die I-geschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Gebäude Ecke Meßlinger Straße/ Sparkassenstraße, wird die Gebäudehöhe mit maximal 5,00 m Höhe festgesetzt.
- Für die I-geschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße (Verbrauchermarkt) wird die Gebäudehöhe, mit Ausnahme der vertikalen Gliederung der Gebäude, dem zentralen Eingangsbereich und dem Zulieferbereich der Ostseite mit maximal 5,00 m und der Westseite mit maximal 6,50 m Höhe festgesetzt. Die vertikalen Gliederungselemente der Gebäude werden mit maximal 7,00 m Höhe, der zentrale Eingangsbereich mit maximal 10,00 m und der Eingang des Zulieferbereichs der Gebäude mit maximal 7,00 m Höhe festgeschrieben. Gemessen wird Oberkante Straßenbelag bis zur Oberkante Gebäude.

Begründung der Festsetzungen:

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand der Umgebung, wodurch eine städtebauliche Integration der neuen Baukörper erreicht wird und sowohl für die angrenzenden Betroffenen als auch der Grundstücke selbst (Planungs-) Sicherheit bezüglich der Bauhöhe hergestellt werden soll.

10.2.5 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + Abs. 2a BauGB i.V.m., §§ 22, 23 BauNVO)

- Baulinien und Baugrenzen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
Ein Unterschreiten der Baulinie längs der Hauptstraße





ist für die Hauptbaukörper unzulässig. Ausnahme sind Rücksprünge in der Art von Fugen, die den neuen Baukörper gliedern, um den Rhythmus der historischen Bebauung aufzunehmen und fortzusetzen.

- Gemäß § 22 (1) BauNVO ist entlang der Hauptstraße und im Zusammenhang mit dem gepl. Verbrauchermarkt eine geschlossene Bauweise festgesetzt, ansonsten orientiert sich die Bauweise am Bestand.
- Die westliche Fassade des Gebäudes ist in gleichmäßigen Abständen mindestens drei Mal (zusätzlich zum Eingangsbereich) deutlich vertikal zu gliedern (z.B. durch Vorsprünge, Öffnungen, Glasbänder).
- Entlang der Hauptstraße sind nur giebelständige Satteldächer 30°-50° zulässig.

Begründung der Festsetzung:

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an folgenden Zielen:

- Räumliche Fassung der Hauptstraße entsprechend des städtebaulichen Bestandes durch Festsetzungen einer Baulinie
- Räumliche Festsetzung der Bestandsbebauung westlich der Sparkassenstraße durch entsprechende Flächenangebote.

Dabei hat die Sicherung der erforderlichen Flächengrößen für den geplanten Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollversorger) eine besondere Bedeutung. Für die Realisierung der Verkaufsflächen ist an diesem Standort gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine teilweise Grenzbebauung festgesetzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass bereits heute ein Abschnitt der östlichen Grundstücksgrenze bebaut ist und die städtebauliche Situation durch eine Ermöglichung der Grenzbebauung hier nicht verschlechtert wird.

Die vertikale Gliederung des langgezogenen, großvolumigen Verbrauchermarktgebäudes soll eine bessere städtebauliche Eingliederung in die Umgebung bewirken.

Mit der Festsetzung der Dachform als giebelständiges Satteldach entlang der Hauptstraße soll die Ersatzbebauung in den städtebaulichen Kontext eingebunden werden. Das historische Umfeld ist vorwiegend durch solche Dächer geprägt. Dadurch nimmt die Festsetzung wesentliche Merkmale der vorhandenen Bebauung auf und ergänzt so das bauliche Ensemble entlang der Hauptstraße.





10.2.6 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)

- Straßenverkehrsfläche: Festsetzung entsprechend der Planzeichnung mit Straßenbegrenzungslinien und Darstellung von Ein- und Ausfahrten.
- Stellplätze sind in dem MK-Gebiet außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb der Straßenbegrenzungslinien zulässig. Entlang der Sparkassenstraße dürfen die Stellplätze nicht direkt an den Straßenraum grenzen, hier ist beidseits eine straßenbegleitende Begrünung vorgesehen.

Begründung der Festsetzungen:

Der Straßenabschnitt der Sparkassenstraße im Geltungsbereich des B-Planes ist mit einem beidseitigen Fußweg zu versehen und soll so ausgebaut werden, dass trotz der Stellplätze östlich und westlich der Straße die Leichtigkeit des Verkehrsflusses gewährleistet wird.

Mit der Realisierung des geplanten Verbrauchermarktes und der Bereitstellung zusätzlicher Kundenparkplätze ist mit einem verstärkten Verkehr zu rechnen. Zur Regelung des Verkehrsflusses werden deshalb die verkehrstechnisch sinnvollen Zufahrten zu den Grundstücken festgesetzt.

Die auf den privaten Grundstücken verbleibenden Freiflächen werden künftig, mit Ausnahme der einfassenden und gliedernden Grünflächen und Baumstandorte, als Stellplätze genutzt. Ziel ist, unter Beachtung der städtebaulichen Einbindung, zentrale Parkplätze für den zentralen Versorgungsbereich zu schaffen und eine maximale Anzahl von Stellplätzen anzubieten.

10.2.7 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Dachaufbauten

- Technische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,0 m über der festgesetzten maximalen Bauhöhe nicht überschreiten, wenn sie durch architektonische Maßnahmen in den Baukörper integriert werden und deshalb nach außen nicht negativ in Erscheinung treten.

Grundstückseinfriedungen

- Es sind nur lebende Laubhecken und Strauchpflanzungen zulässig.





Gestaltung von Werbeanlagen

- Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstige Stufenschaltungen sowie Lichtquellen, die Richtung Himmel gebündeltes oder konzentriertes Licht abstrahlen, sind unzulässig.

Gestaltung der Stellplatzoberflächen

- Die Fahrgassen der Stellplätze im MK-Gebiet sind mit einem glatten Belag (z.B. Asphaltbelag) zu versehen. Die Stellplatzflächen sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszustatten.

Gebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Die im B-Plan dargestellten Bäume und Sträucher entsprechen der Planzeichnung.

Begründung der Festsetzungen:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung im städtebaulichen Zusammenhang mit dem historischen Stadtkern zu gewährleisten.

10.2.8 Grünordnung, Eingriffs - Ausgleichsbetrachtung

Mit dem geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches (Verbrauchermarkt, Stellplätze) ist eine umfangreiche Flächenversiegelung unumgänglich. Durch die Neuanpflanzungen von Baumreihen entlang der Sparkassenstraße und den gliedernden Baumpflanzungen sollen die Stellplätze mit dem neuen Einkaufsmarkt einen „grünen Rahmen“ erhalten.

Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB hat die Flächenbilanzierung auf Seite 39 ergeben, dass weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

10.2.9 Immissionsschutz

Für den Einzelhandelsmarkt wurde ein Lärmschutzgutachten von der DEKRA erstellt, das Bestandteil des Bebauungsplans ist.

In dem Gutachten wird nachgewiesen, dass ein Einzelhandelsmarkt in der im Bebauungsplan vorgesehenen Größe betrieben werden kann, ohne dass die einschlägigen Grenzwerte an den IP 02-05 überschritten werden (WA-Gebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)). Die im Gut-



achten vorgeschlagenen Maßnahmen am IP 01 (Sparkassenstraße 7) sind ggf. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens als Auflagen zu übernehmen.

Im Bebauungsplan wird hierzu eine Festsetzung zur Ausführung der Parkplatzoberfläche aufgenommen.

11. Umweltverträglichkeit

Aus dem Bestand im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 58 im Vergleich zu dem Vorhaben durch den Bebauungsplan ergibt sich zunächst folgende Flächenbilanz:

	Bestand	B-Plan Planung
Gebäude	3.874 m ²	4.869 m ²
Versiegelte Freiflächen (Straßen, Stellplätze, Zufahren)	6.672 m ²	8.264 m ²
Grünflächen	3.944 m ²	1.357 m ²
Gesamt:	14.490 m²	14.490 m²



Abb. 15: Bestandsplan (mit Massen)

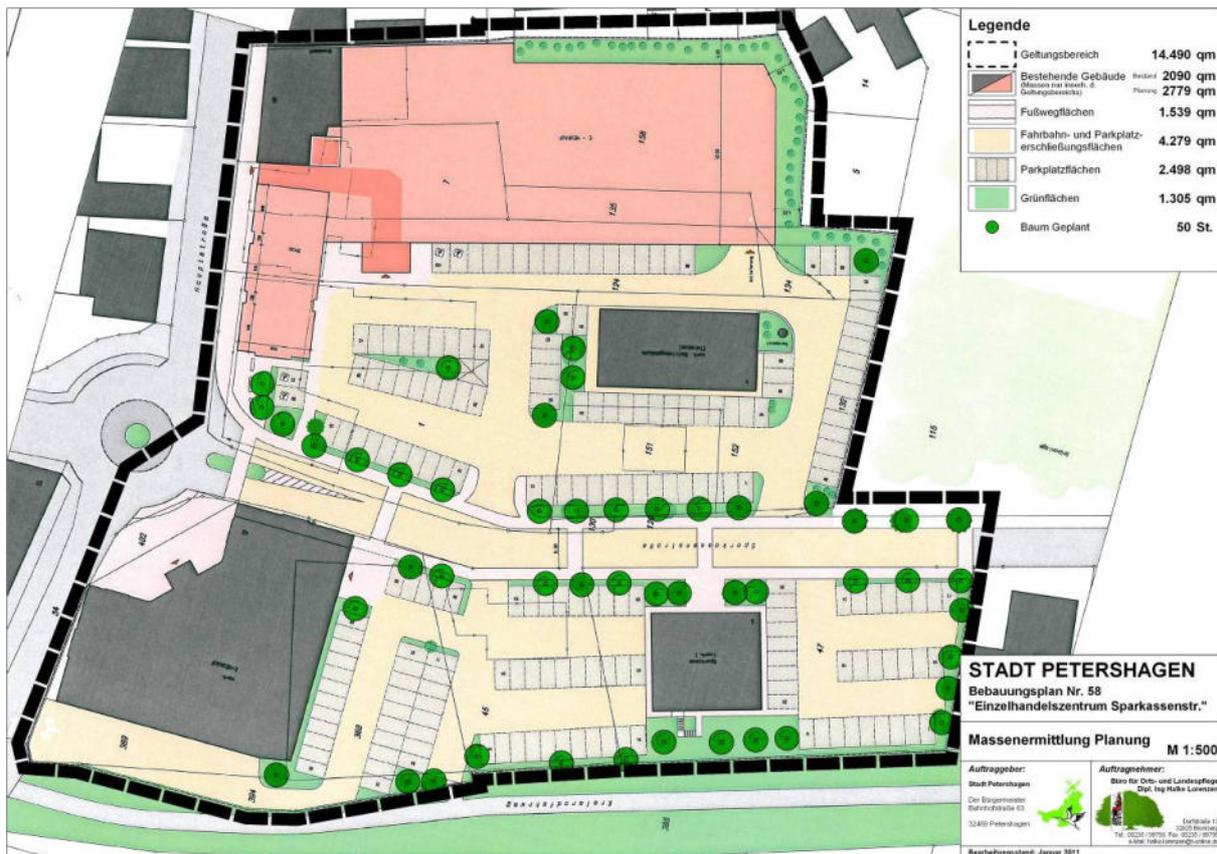


Abb. 16: Massenermittlung Planung

Aufgrund des Erreichens des Prüfkriteriums zur Verpflichtung einer Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 3c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.9 wird gem. § 2a BauGB der Begründung zum Bebauungsplan ein Bericht als Vorprüfung des Einzelfalles beigelegt, in dem die Umweltfolgen dargelegt werden und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen wird.

Nach Ziffer 18.9 gilt als UVP-vorprüfungspflichtiges bauplanungsrechtliches Vorhaben der „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 (3) Satz 1 BauNVO, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 bis 5.000 qm“.

Für die Vorprüfung, mit dem Ziel, eine Aussage über die Umwelterheblichkeit der Planung sowie zur Einschätzung des Vorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mit der Folge der Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erhalten, sind folgende Kriterien anzuwenden:



Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none">• Max. Geschossfläche: 7.500 qm im Gesamten B-Plan Gebiet	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none">• Innerörtliche versiegelte Fläche;• Lage an örtlichen Verkehrsstraßen	-
1.3	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none">• Kein produzierender Betrieb;• Abfallsammlung am Vorhabenort;• Anschluss an städtische Müllabfuhr;• Innerbetriebliches Abfallmanagement	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none">• Belästigungen können potentiell nur durch den An- und Abfahrtsverkehr sowie den Parkverkehr entstehen;• Diese sind ebenso wie ggf. Belästigungen durch betriebstechnische Einrichtungen hinsichtlich ihres Wirkungsgrades ohne erheblich nachteilige Wirkung für potentielle Immissionsorte (Beschränkung des Zeitraumes des Anlieferverkehrs, Baukörperstellung und Ausrichtung der Stellplatzanlage Einhausung von Anlieferungsbereichen, Leergutkäfig oder anderen lärmintensiven Betriebseinrichtungen);• Eine schalltechnische Untersuchung mit dem Aufzeigen von ggf. festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen ist hierzu erarbeitet worden.	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe Technologien	<ul style="list-style-type: none">• Kein produzierender Betrieb;• Die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Bauphase und der Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch.	-





Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<ul style="list-style-type: none">• Kerngebiet• Versiegelte Fläche;• Lage an örtlichen Verkehrswegen;• Gebiet hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen.	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<ul style="list-style-type: none">• Keine Lebensraumstrukturen für die Avifauna vorhanden;• Keine potentielle natürliche Vegetation betroffen;• Durch das Vorhaben keine nachteiligen Eingriffe in den Boden;• Keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben;• Kein Verlust von Retentionsflächen;• Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. geringe Beeinträchtigung, aber verträgliche Eingriffe in das Ortsbild	-
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Im Bundesanzeiger gem. § 19a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none">• Werden nicht berührt	-
2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none">• Werden nicht berührt	-
2.3.3	Nationalparke gem. § 14	<ul style="list-style-type: none">• Werden nicht berührt	-





	des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,		
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 14a und 15 des BNatSchG	<ul style="list-style-type: none">• Werden nicht berührt	-
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20c des BNatSchG	<ul style="list-style-type: none">• Werden nicht berührt	-
2.3.6	Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none">• Werden nicht berührt	-
2.3.7	Wasserschutzgebiete gem. § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 des WHG	<ul style="list-style-type: none">• Werden nicht berührt	-
2.3.8	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<ul style="list-style-type: none">• Werden nicht berührt	-
2.3.9	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	<ul style="list-style-type: none">• Trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu	-
2.3.10	In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<ul style="list-style-type: none">• Trifft für den Planbereich nur im Umfeld zur historischen Altstadt Petershagen zu	-
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter		





	den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	Das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. • Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt. • Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch den an- und abfahrenden Verkehr verbunden. • Eine schalltechnische Untersuchung mit dem Aufzeigen von ggf. festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen ist erarbeitet worden. 	-
3.2	Dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen		-
3.3	Der Schwere und Komplexität der Auswirkungen		-
3.4	Der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen		-
3.5	Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		-

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

12. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur- und Landschaft

Aufgrund von § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Planung in der Abwägung zu bewältigen. Die umzusetzenden baulichen Maßnahmen im B-Plan Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. im Siedlungsgrün dar. Mit den neuen Eingriffs- und Ausgleichsbestimmungen hat der Gesetzgeber bereits auf der Stufe der Planung verpflichtet, die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik zu regeln.

Die Auswirkungen der Maßnahmen des B-Planes in dem Geltungsbereich des B-Planes, bezogen auf den Naturhaushalt und den Schutzgütern ist bereits in der 23. Änderung des FNP der Stadt Petershagen dargestellt und soll hier zusammenfassend wiedergegeben werden, wobei berücksichtigt werden muss, dass unabhängig davon, auch das bisherige W-Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes mit seiner möglichen Bebauung und derzeitigen Bestand einen nicht viel geringeren Einfluss auf den Naturhaushalt hat, als die geplanten Maßnahmen im B-Plan Nr. 58:

- Zerstörung des Bodenpotentials der noch vorhandenen privaten Grünflächen.





- Zerstörung des Bodenlebens durch die Oberflächenversiegelung und der baulich bedingten Erdbewegungen
- Verlust der Filtereigenschaften des Bodens
- Veränderung des Kleinklimas durch Beseitigung der Pflanzendecke (Rasen, Bäume, Sträucher)
- Reduzierung bzw. Zerstörung des Lebensraumes (innerstädtische private Grünflächen) für die Vegetation und siedlungsbedingte Tierwelt.
- Verlust von Bäumen und Sträuchern.

Die Untersuchung und Bewertung des Naturhaushaltes bzw. der Eingriffsfolgen orientiert sich an der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.“, erschienen 1996 in Düsseldorf. Dieses Arbeitsblatt stellt die Richtlinie gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 1 BauGB und gem. der Eingriffsregelung § 4 LG NRW und § 21 BNatSchG dar.

Das Entwicklungskonzept orientiert sich nach städtebaulichen und stadtökologischen Gesichtspunkten:

Neupflanzung von heimischen Hochstammsolitärbäumen (StU 18-20 cm, m. Ballen), die als Baumreihen ein wesentliches beidseitig der Sparkassenstraße und um die Parkplatzelemente darstellen, sowie im Platzbereich an der Hauptstraße als Stadtgrün raumbildende Freiraumelemente darstellen, mit hoher ökologischer Wertigkeit für das kleinräumige Stadtklima.

Die Flächenbilanzierung der Biotoptypen im Bestand im Vergleich mit den Biotoptypen in der Planung macht deutlich, dass mit den Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft (Siedlungsgrün) mehr als ausgeglichen ist.



Legende

1.1	Bestehende Gebäude (Massen nur innerrh. d. Geltungsbereichs)	4.110 qm
1.1	Asphalt- und Betonstein- flächen	5.354 qm
1.3	Schotterflächen	1.260 qm
2.1	Straßenränder/ Restflächen	509 qm
2.2	Begleitgrün, Ränder	623 qm
4.1	Zier- und Nutzgarten Begleitgrün	1.665 qm
4.2	Ziergarten/struktureich	1.114 qm



STADT PETERSHAGEN
 Bebauungsplan Nr. 58
 "Einzelhandelszentrum Sparkassenstr."

Biotoptypen Bestand

Auftraggeber:
 Stadt Petershagen
 Der Bürgermeister
 Bahnhofstraße 63
 32469 Petershagen

Auftragnehmer:
 Büro für Orts- und Landschaftsplanung
 Dipl.-Ing. Halke Lorenzen
 Dorstraße 13
 32469 Petershagen
 Tel. 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99792
 e-Mail: halke.lorenz@t-online.de

M 1:500

Bearbeitungsstand: Januar 2011



STADT PETERSHAGEN

Bebauungsplan Nr. 58

"Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße"

Flächenwert der Biotoptypen im Bestand

Signatur	Code	Signatur	Fläche in qm	Grundwert	Einzelflächenwert
	1.1	Gebäude	4.110	0	0
	1.1	Versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster)	5.354	0	0
	1.3	Schotter/Splitt	1.260	1	1260
	2.1	Straßenränder/Restflächen	509	2	1.018
	2.2	Begleitgrün, Ränder	623	3	1.869
	4.1	Zier- und Nutzgarten, Begleitgrün	1.665	2	3.330
	4.2	Ziergarten/struktureich	1.114	4	4.456
Gesamt Bestand:					11.933

Flächenwert der Biotoptypen in der Planung

Signatur	Code	Signatur	Fläche in qm	Grundwert	Einzelflächenwert
	1.1	Gebäude vorh. / gepl.	4.869	0	0
	1.1	Versiegelte Flächen Betonsteinpflaster Fußweg	1.539	0	0
	1.1	Versiegelte Flächen Betonsteinpflaster Fahrbahn und Parkplatzerschließung	4.279	0	0
	1.2	Versiegelte Flächen Parkplatz (Versickerungsfähiges Betonsteinpflaster)	2.498	0,5	1.249
	2.2	Begleitgrün, Ränder	1.305	2	2.610
	8.2	Baumreihe, Einzelbaum (50 Bäume pro Baum 36qm)	1.800	6	10.800
Gesamt Planung:					14.659

Zusammenfassung: Bestand 11.933 Wertpunkte
Planung 14.659 Wertpunkte

Resümee:

Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft mehr als kompensiert.

Auftraggeber: Stadt Petershagen Der Bürgermeister Bahnhofstraße 63 32469 Petershagen		Auftragnehmer: Büro für Orts- und Landespflege Dipl. Ing. Halke Lorenzen  Dorfstraße 13 32895 Romberg Tel. 05235 / 89793, Fax: 05235 / 98795 e-Mail: halke.lorenz@t-online.de
Bearbeitungsstand: Januar 2011		





13. Ablagerungen und Bodenschutz

In dem Geltungsbereich des B-Planes und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind nach hiesigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits überwiegend versiegelten Bereich (ca. 73 % des Geltungsbereiches des B-Planes) auf ein weiteres notwendiges Maß beschränkt. Möglichkeiten der Entsiegelung können sich bei den Flächen mit der Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Randbereich ergeben.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes bisher nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.





14. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: DGK5 Übersichtskarte.....	4
Abb. 2: Flurkarte mit Geltungsbereich.....	4
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan GEP.....	6
Abb. 4: Aktueller FNP.....	6
Abb. 5: 23. FNP-Änderung	6
Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt Petershagen nach dem „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept“	8
Abb. 7: Beispiel „Enge Reihe“	9
Abb. 8: Gebäudeflucht in der Hauptstraße, durch leichte Versätze bei aller Klarheit sehr lebendig.....	9
Abb. 9: Die Gebäude Hauptstraße 34-40.....	10
Abb. 10: Zentraler Versorgungsbereich mit Standort des geplanten Einkaufszentrums im westlichen Bereich	12
Abb. 11: Möglicher Ausbau der Sparkassenstraße.....	14
Abb. 12: Mögliches Stellplatzkonzept mit Ausbau der Sparkassenstraße	15
Abb. 13: Verkehrserzeugung und Verteilung der Kundenverkehrsströme (aus der Verkehrsuntersuchung Petershagen EDEKA, PGT).....	17
Abb. 14: Prognose Verkehrsströme (aus der Verkehrsuntersuchung Petershagen EDEKA, PGT).....	18
Abb. 15: Bestandplan (mit Massen)	30
Abb. 16: Massenermittlung Planung.....	31

