



**Stadt
Ennigerloh**

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
»Ostenfelder Straße/WLE«
(Entwurf zur öffentlichen Auslegung)

18. November 2004

bearbeitet von

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 02 31 - 47 73 48-60
Fax: 02 31 - 55 44 44
e-mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Anlass für die Aufstellung/Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 3 |
| 2. Bestandssituation | 3 |
| 2.1 Plangebiet | |
| 2.2 Umfeld des Plangebietes | |
| 2.3 Verkehrliche Erschließung | |
| 2.4 Auswirkungen der Planung | |
| 3. Formelle und informelle Planung | 6 |
| 3.1 Bauleitplanung | |
| 3.2 Verkehrsentwicklungsplan (Entwurf) | |
| 3.3 Sonstige übergeordnete Planungen | |
| 4. Städtebaulicher Entwurf | 8 |
| 4.1 Städtebauliches Konzept | |
| 4.2 Erschließungs- und Stellplatzkonzept | |
| 4.3 Grün- und Freiraumkonzept | |
| 5. Festsetzungen | 9 |
| 5.1 Bebauung | |
| 5.2 Garagen und Stellplätze | |
| 5.3 Verkehr | |
| 5.4 Pflanzgebote | |
| 5.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen | |
| 5.6 Gestalterische Festsetzungen | |
| 6. Begleitende Untersuchungen und Planungen | 13 |
| 6.1 Verkehrstechnische Untersuchung | |
| 6.2 Schalltechnische Untersuchung | |
| 6.3 Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen | |
| 6.4 Umweltverträglichkeitsprüfung | |
| 6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz | |
| 7. Hinweise | 15 |
| 8. Maßnahmen zur Realisierung | 17 |
| 8.1 Bodenordnung | |
| 8.2 Grundstücksversorgung und -entwässerung | |
| 8.3 Durchführungsvertrag / Kosten | |
| 9. Städtebauliche Zahlenwerte | 18 |

1. Anlass für die Aufstellung/Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Stärkung der Nahversorgung im Übergang zwischen dem Kernbereich und dem angrenzenden Siedlungsbereich von Ennigerloh-Mitte, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel sowie zur Neuordnung und Entwicklung freierwerdender innenstadtnaher Gewerbeflächen hat der Rat der Stadt Ennigerloh in seiner Sitzung am 3. Mai 2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung/Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes »Ostenfelder Straße/WLE« in Ennigerloh-Mitte beschlossen.

Planungsanlass

Anlass ist das von der Raiffeisen Waren genossenschaft Ennigerloh eG, der Firma Baustoffzentrum und der Firma ALDI vorgelegte Ansiedlungsprojekt eines Discounters auf der Fläche des Baustoffzentrums. Der ALDI-Markt wird dabei am neuen Standort um einen Getränkemarkt ergänzt. Die Firma ALDI kann am bisherigen Standort in der Stadtmitte von Ennigerloh eine betriebswirtschaftlich notwendige Verkaufsflächengröße nicht mehr bereitstellen. Das Plangebiet, das sich in einer Entfernung von ca. 500 m vom Stadtzentrum befindetet, genügt dagegen auch künftigen Flächenansprüchen. Gleichzeitig kann der heute hier ansässigen Firma Hennecke, Baustoffzentrum eine Betriebsverlagerung an den Standort »Gewerbegebiet Kalthöner« ermöglicht werden, die günstigere Voraussetzungen für die gewerblichen Abläufe und Erfordernisse bietet.

Einzelhandelsituation

Im Siedlungsbereich Ennigerloh-Mitte sind heute zwei Supermärkte, ein Discounter sowie ein Verbrauchermarkt angesiedelt. Alle Standorte liegen in relativ geringer Entfernung voneinander innerhalb des Innenstadtringes.

Parallelverfahren FNP-Änderung

Die entsprechende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Ostenfelder Straße/WLE wird zeitgleich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren durchgeführt.

2. Bestandssituation

2.1 Plangebiet

Größe und Abgrenzung

Das 0,81 ha große Plangebiet (=Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) liegt in ca. 500 m Entfernung nordöstlich des Zentrums von Ennigerloh-Mitte und befindet sich innerhalb der Gemarkung Ennigerloh, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 776, 777, 2353 sowie die Flurstücke 755 und 2354 ohne den Teilbereich der Tankstelle.

Das Plangebiet wird im Süden von der Ostenfelder Straße und dem Teilbereich der Tankstelle, im Westen von der Güterbahnstrecke der WLE (Westfälische Landeseisenbahn) zum Bahnhof Neubeckum sowie im Norden und Osten von den Grundstücken der umgebenden Bebauung begrenzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bestandsituation des Geltungsbereiches

Zwei Betriebe dominieren heute das Plangebiet: zum einen ein Volvo-Lkw-Service Betrieb mit Werkstatthallen sowie Büro im westlichen Plangebietsbereich, zum anderen ein Baustoffhandel mit Hallen und Lagerflächen im östlichen Bereich. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein als Wohn- und Geschäftshaus (Versicherungsagentur) genutztes, zweigeschossiges Gebäude. Das Plangebiet ist zu mehr als 90% versiegelt. Zur Realisierung der neuen Nutzungen sollen alle Gebäude im Plangebiet abgebrochen werden.

Am östlichen Plangebietsrand verläuft unterirdisch die Erdgashochdruckleitung L 7444 der RWE Gas AG, Dortmund. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine unterirdische 10-kV-Stromleitung der Stadtwerke Ennigerloh, die im Rahmen dieser Planung und in Abstimmung mit dem Leitungsträger unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze verlegt werden soll.

2.2 Umfeld des Plangebietes

Gesamtörtliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Ostenfelder Straße, die als Kreisstraße (K 2) zu den wichtigsten Einfallstraßen nach Ennigerloh gehört. Entsprechend ihrer Eigenschaft als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist ihre Verbindungsfunktion stark mit der Erschließung der angrenzenden Bebauung überlagert. Eine dichte Folge von Zufahrten und Einmündungen untergeordneter Straßen prägt den Straßenverlauf. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes mündet die Ostenfelder Straße in den Innenstadtring von Ennigerloh (Luisenstraße / Bürgermeister-Hirschmann-Ring). Darüber hinaus tangiert die stadtdurchquerende Trasse der o.g. Güterbahnstrecke der WLE das Plangebiet im Westen.

Im weiteren nördlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Sozialeinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Sportanlagen.

Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur

Direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt, ebenfalls nördlich der Ostenfelder Straße, eine Tankstelle sowie ein Wohnhaus mit einer gewerblichen Nutzung (Fahrschule) im Erdgeschoss.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend (lediglich von der Bahntrasse getrennt) liegt ein gewerblich genutzter Bereich. Hier ist ein Raiffeisenmarkt (Futter- und Düngemittel sowie Gartenartikel) ansässig.

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnbereich, der über die Stettiner Straße, Dresdener Straße und Waldenburger Straße erschlossen ist. Dieser ist durch

eine aufgelockerte Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern gekennzeichnet.

Südlich der Ostenfelder Straße befindet sich ein Wohnbereich, der ähnliche Strukturen aufweist. Zwischen der Bahnstrecke und der Schleedahlstraße haben sich in jüngster Zeit ein Kfz-Service-Betrieb sowie ein Getränkemarkt angesiedelt. Südöstlich dieses gesamten Bereiches schließt sich ein großflächiger Industriebetrieb (»Thyssen-Krupp, Fördertechnik GmbH / Aufbereitungstechnik« (ehemals »Schrader«) an.

Die o.g. Güterbahnstrecke bildet für das Plangebiet die westliche Abgrenzung, stellt aber darüber hinaus auch für den Siedlungsbereich Ennigerloh-Mitte eine deutliche Zäsur dar.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird für alle Verkehrsteilnehmer durch die plangebietsbegrenzende, südlich verlaufende Ostenfelder Straße erschlossen. Die derzeit als Kreisstraße (K 2 – Straßenkategorie C III) klassifizierte Straße soll mittelfristig zur Gemeindestraße zurückgestuft werden.

Die Ostenfelder Straße verbindet als Hauptverkehrsstraße den Ortsteil Ostenfelde mit Ennigerloh-Mitte. Sie stellt die Haupteinfallsstraße aus Richtung Nordosten dar. Sämtliche Wohnsammelstraßen im nordöstlichen Siedlungsbereich münden in die Ostenfelder Straße. Ca. 50 m westlich des Plangebietes befindet sich die Anbindung an den Innenstadtring von Ennigerloh-Mitte (Luisenstraße / Bürgermeister-Hirschmann-Ring), der die zentrale Verteilerfunktion für diesen Siedlungsbereich übernimmt und letztendlich über den Westring/Neubeckumer Straße die Verbindung an das Fernstraßennetz (Autobahn A 2) darstellt.

In Höhe des Plangebietes weist die Ostenfelder Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 760 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei ca. 3% Lkw-Anteil auf. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 50 km/h.

Die Fahrbahn der Ostenfelder Straße weist einen großzügigen Querschnitt auf. Beidseits ist ein Gehweg angegliedert, nördlich ergänzt um einen separaten Radweg. Der Radweg kann in beide Richtungen befahren werden.

Auf der Ostenfelder Straße verkehren drei Buslinien, die insgesamt einmal pro Stunde eine Verbindung ermöglichen. Die nächste Haltestelle liegt in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet. Darüber hinaus liegt der zentrale Busbahnhof im Ortskern ca. 500 m entfernt.

2.4 Auswirkungen der Planung

Einzelhandel

Auf Grund der geschilderten Einzelhandelssituation ist die heutige Versorgungssituation mit Lebensmitteln quantitativ und strukturell als gut zu bezeichnen. Lediglich die enge Konzentration der Standorte bedingt für die Randbereiche von Ennigerloh-Mitte ein geringes räumliches Versorgungsdefizit. Bundesweiten Trends folgend beabsichtigen einige Betreiber auf Grund von Flächenbedarfen für zusätzliche Verkaufsflächen und Stellplätze, die am jeweiligen Standort nicht befriedigt werden können, eine Betriebsverlagerung. Damit bestehen Zielkonflikte zwischen den Wünschen der Betreiber und den Ansprüchen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Der Standort an der Ostenfelder Straße bietet jedoch auf Grund der nur geringen Entfernung zum Stadtzentrum die Möglichkeit, dass

Synergieeffekte mit den Einzelhandelsbetrieben des Hauptgeschäftsbereiches weiterhin wahrgenommen werden können. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt, dass die freiwerdenden Flächen des verlagerten ALDI-Marktes im Ortszentrum mittelfristig eine adäquate Nachfolgenutzung erfahren.

Verkehrsaufkommen

Durch die Ingenieurgesellschaft nts, Münster, wurde im Oktober 2004 eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung des Discounters sowie des Getränkemarktes an diesem Standort aus verkehrlicher Sicht unproblematisch ist und die Leistungsfähigkeit der benachbarten Knotenpunkte zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre ausreichen (vgl. Pkt 6.1).

Lärmbelastung

Durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik, Meschede, wurde im November 2004 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Hierbei wurden die nach der Errichtung und Inbetriebnahme des geplanten ALDI-Discountmarktes und des geplanten Getränkemarktes zu erwartende Geräuschimmission in der Nachbarschaft ermittelt und beurteilt. Im schalltechnischen Bericht vom 16.11.2004 kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass durch den vorgesehenen Betriebsumfang mit den im Bericht beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen keine Überschreitung der relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten ist (vgl. Pkt 6.2).

3. □ Formelle und informelle Planung

3.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet ist dabei Teil einer durch die Bahnstrecke geteilten größeren gemischten Baufläche, die sich nördlich des inneren Stadtringes erstreckt. Östlich und südlich schließen sich Wohnbauflächen an.

Die westlich das Plangebiet begrenzende Bahnstrecke ist als Bahnfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Am östlichen Plangebietsrand wird die Erdgasfernleitung der RWE-Gas AG, Dortmund, dargestellt.

In der zur Zeit parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche des Plangebietes entsprechend der Planungsziele des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel –Lebensmittel– mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.300 qm ausgewiesen werden.

Bebauungsplanung

Das Grundstück ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 »Breslauer-/Stettiner-/Ostenfelder Straße«, der das Plangebiet als Mischgebiet festsetzt. Das bestehende Baurecht wird durch die Festsetzungen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aus den Darstellungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt und folgen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.2 Verkehrsentwicklungsplan (Entwurf)

Im November 2004 wurde durch die Ingenieurgesellschaft nts, Münster, der Entwurf eines Verkehrsentwicklungsplanes erarbeitet. Zunächst wird festgestellt, dass durch den Neubau der K 2n als großräumig wirksame Maßnahme die Wohnbereiche sowohl an der Oelder als auch an der Ostenfelder Straße deutlich entlastet werden.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Unterbindung von Schleichverkehren zwischen der Oelder und Ostenfelder Straße durch Sperrung im Bereich Schleedahlstraße / Schleebergstraße durch zwei zusätzliche Sperren.
- Geschwindigkeitsreduzierende Umgestaltung der Ostenfelder Straße.
- Ergänzung einer Bushaltestelle an der Ostenfelder Straße zwischen Scheedahl- und Schleebergstraße.

3.3 Sonstige übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) festgesetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

4. Städtebaulicher Entwurf

Übergeordnetes und langfristiges Ziel ist die Stärkung der Nahversorgung im Übergang zwischen Kernbereich und dem angrenzendem Siedlungsbereich von Ennigerloh-Mitte, die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel sowie die Neuordnung und Entwicklung freierwerdender innenstadtnaher Gewerbeflächen.

4.1 Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines ALDI-Lebensmittelmarktes mit 900 qm Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes mit 400 qm Verkaufsfläche. Die Baukörper beinhalten darüber hinaus Lagerflächen sowie Sozialräume für die Angestellten.

Die beiden Gebäudekörper bilden im Nordwesten bzw. Nordosten jeweils den räumlichen Abschluss des Plangebietes. Den beiden Märkten vorgelagert befindet sich eine von beiden Märkten zu nutzende Kunden- und Personal-Stellplatzanlage für ca. 125 Pkw. Die beiden Baukörper der Märkte werden durch folgende Elemente charakterisiert:

- eingeschossige Gebäudekörper mit flach geneigten Satteldächern;
- Traufständigkeit zur Stellplatzanlage – die Eingangssituation des Discounters sowie des Getränkemarktes wird durch einen vorstehenden Giebel betont;
- Anlieferung im rückwärtigen, von der Ostenfelder Straße aus nicht einsehbaren Gebäudebereich am nördlichen Plangebietsrand.

4.2 Erschließungs- und Stellplatzkonzept

Um einen günstigen Verkehrsablauf zu gewährleisten und die Leistungsfähigkeit auch langfristig sicher stellen zu können, wird die Ostenfelder Straße für den stadtauswärts fahrenden Verkehr auf min. 5,5 m aufgeweitet. Hierdurch wird ein zusätzlicher Aufstellbereich für links in das Plangebiet abbiegende Fahrzeuge ermöglicht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Ostenfelder Straße. Die Stellplätze sind alle in Senkrechtaufstellung in verschiedenen großen »Paketen« gegliedert.

Die Fahrgassen sind weitgehend so angeordnet, dass eine gute Übersichtlichkeit gewährleistet ist und Suchverkehre vermindert werden. Die Anlieferung an der jeweils nördlichen Gebäudeseite erfolgt geradlinig und direkt über die zentrale Fahrgasse der Stellplatzanlage.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist schon heute fast vollständig versiegelt. Trotz der auch zukünftig intensiven Ausnutzung des Grundstückes findet eine Aufwertung der Situation statt. Vorgesehen sind eine Gliederung der Stellplatzanlage durch Begrünungsmaßnahmen sowie Baum- und Strauchpflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen. So erfolgt insbesondere an der Ostenfelder Straße eine Aufwertung des Straßenraumes.

5. Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel -Lebensmittel- (SO)

Die für die beiden SB-Märkte vorgesehenen Bereiche werden als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, und zwar

- im Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel« und
- im Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Getränke«.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) wird die zulässige Größe der Verkaufsfläche im Sondergebiet SO1 (Lebensmittelmarkt) auf insgesamt 900 qm und die Verkaufsfläche im Sondergebiet SO2 (Getränkemarkt) auf insgesamt 400 qm begrenzt. Die Summe der möglichen Verkaufsfläche beträgt damit maximal 1.300 qm. Darüber hinaus erfolgt für das Sondergebiet SO1 eine Festsetzung zur Abgrenzung der zulässigen Sortimente und deren maximal zulässigen Verkaufsfläche, gegliedert nach Kern- und Randsortiment bzw. Aktionsware. Für das Sondergebiet SO2 erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Sortimente auf die Sortimentsgruppe Getränke.

Diese einschränkenden Festsetzungen verfolgen das Ziel, den Umfang der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente so zu steuern, dass der zentrale Geschäftsbereich in Ennigerloh-Mitte nach Möglichkeit nicht negativ beeinträchtigt wird. Eine unkontrollierte oder übermäßige Kaufkraftbindung bzw. -konzentration durch entsprechende Einzelhandelsgroßbetriebe an diesem Standort und die möglicherweise daraus resultierende negative Entwicklung (Leerstände im vorhandenen Einzelhandel) soll durch der Begrenzung der Verkaufsflächen nach Größe und Art vermieden und damit ortsverträglich gestaltet werden. Durch die einschränkenden Festsetzungen ist darüber hinaus gewährleistet, dass sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dies entspricht der Geschossigkeit der umgebenen Bebauung und berücksichtigt den beabsichtigten Gebäudetypus.

Grund- und Geschossflächenzahl

Für den Geltungsbereich wird im Sinne einer nutzungsspezifischen Bebauung (großflächiger Einzelhandel mit entsprechender Stellplatzanforderung) eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,8 festgesetzt.

Diese Werte überschreiten nicht die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO, und entsprechen der beabsichtigten Gebäudetypologie bzw. der geplanten Geschossigkeit.

Die zulässige Grundfläche darf jedoch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und ihren Zufahrten jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Einhaltung der ansonsten zulässigen Obergrenze von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (hier: großflächiger Einzelhandel mit entsprechend notwendiger, großflächiger Stellplatzanlage) führen. Für die vorgesehene und festgesetzte Gebäudenutzung sind großflächige Stellplatzanlagen im vorgesehenen Umfang charakteristisch und notwendig. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die Vornutzung bereits zu mehr als 90% versiegelt.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da hier bedingt durch die festgesetzte Nutzungsart (großflächiger Einzelhandel) in Verbindung mit der Beschränkung der Verkaufsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend gesichert ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht, das Plangebiet in Längsrichtung durch die beiden Märkte städtebaulich-räumlich einzufassen und von der Ostenfelder Straße aus einen guten Einblick auf die Parkplatzsituation (Belegungsdichte) zu ermöglichen. Die Größe der überbaubaren Flächen orientiert sich an der Größe der beabsichtigten Märkte zuzüglich einer angemessenen Flexibilität bei der genauen Lage der zukünftigen Gebäudekörper.

5.2 Garagen und Stellplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der zur Bepflanzung festgesetzten sowie innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen unzulässig (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO). Hiermit werden Stellplätze und Garagen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen ausgeschlossen, um hier eine Grundstückseingrünung zu ermöglichen. Darüber hinaus berücksichtigt diese Festsetzung die dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegenden Rahmenbedingungen hinsichtlich der Lage der Stellplatzflächen und deren Abstände zur Nachbarbebauung.

5.3 Verkehr

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (Aufweitung Ostenfelder Straße)

Um bei Realisierung der Planung einen günstigen Verkehrsablauf entlang der Ostenfelder Straße auch langfristig zu gewährleisten, soll der Gesamt-Straßenquerschnitt zum Plangebiet hin aufgeweitet werden, um somit eine zusätzlichen Aufstellfläche für Linksabbieger zu ermöglichen (vgl. Pkt. 6.1 »Verkehrstechnische Untersuchung«). Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird daher partiell ein schmaler Streifen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die genaue Ausführung bleibt einer späteren Detailplanung vorbehalten, um hiermit notwendige planerische Spielräume offen halten zu können.

Fuß- und Radweg

Unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Plangebietes parallel zur Bahnanlage wird ein 3,5 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« festgesetzt. Langfristig ist hier beabsichtigt, den nördlich der Breslauer Straße bereits vorhandenen Fuß- und Radweg parallel zur Gleisanlage der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) bis zur Ostenfelder Straße und ggf. weiter nach Süden zu verlängern. Zur Realisierung dieser langfristigen Planung soll im Plangebiet eine Fläche entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Die genaue Ausführung bleibt einer späteren Detailplanung vorbehalten, um hiermit notwendige planerische Spielräume offen halten zu können.

5.4 Pflanzgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum- und Strauchpflanzungen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind entlang der Plangebietsgrenze, soweit die Rahmenbedingungen und die geplanten Nutzungen dies ermöglichen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In den zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind standortheimische Laubbäume verbunden mit einer Unterpflanzung mit standortheimischen Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen vorgesehen.

Diese Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft, soweit es mit der beabsichtigten Nutzung vereinbar ist, zu begrenzen und mögliche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Gleichzeitig dienen die Maßnahmen dazu, das Grundstück der Märkte angemessen einzufrieden (einzugrünen) und die Stellplatzflächen räumlich zu gliedern. Insbesondere zum öffentlichen Straßenraum der Ostenfelder Straße soll durch die festgesetzten Maßnahmen eine begrünte, einladende und attraktive Raumkante erreicht werden.

Der genaue Standort der Baumpflanzungen kann gegenüber der Plandarstellung geringfügig abweichen, um einen angemessenen Spielraum für die weitere Ausbau- und Detailplanung zu erhalten.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden heimische Laubgehölzarten empfohlen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der Leitungstrassen sind die Belange (Mindestabstände) der am östlichen Grundstücksrand unterirdisch verlaufenden Gasfernleitung bzw. der am westlichen Grundstücksrand unterirdisch verlaufenden 10 kV-Stromleitung zu beachten.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke darf die Höhe von Bepflanzungen maximal 0,8 m betragen. Diese Festsetzung dient dazu, dass im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Übersicht gewährleistet ist.

5.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Leitungsrechte L1 und L2 umfassen die Befugnis der jeweiligen Leitungsträgers (Erdgasleitung im östlichen Grenzbereich derzeit RWE, Stromleitung im westlichen Grenzbereich derzeit die Stadtwerke Ennigerloh), die unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu verlegen. Hiermit werden die vorhandenen Leitungstrassen und deren Unterhalt planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich der festgesetzten Leitungsrechte (Schutzstreifen) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden, um hier einen ausreichenden Schutz der Leitungen zu gewährleisten (z.B. Schutz vor Wurzelwerk). Darüber hinaus wird auf das »Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau« hingewiesen. Bei Unterschreitung der hier angegebenen Mindestabstände wird eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich, da ggf. Schutzmaßnahmen infolge der vorgesehenen Baumpflanzungen ergriffen werden müssen.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbetafeln/Wandschilder/Werbepylon

Hinsichtlich der Verwendung von Werbeanlagen wird im Bebauungsplan folgendes textlich festgesetzt:

- Für Giebel von Hauptbaukörpern sowie für Giebel von Nebenbaukörper/Eingangsüberdachungen gilt, dass hier innerhalb der Giebeldreiecke je Giebel eine beleuchtete Werbetafel bzw. ein beleuchtetes Wandschild angebracht werden darf.
- Für den Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage gilt, dass hier neben der Zufahrt innerhalb der mit einem Pflanzgebot versehenen Fläche ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6,0 m errichtet werden darf.

Diese Festsetzungen dienen dazu, die vom Vorhabenträger beabsichtigte Anzahl, Größe und Anbringungsorte von Werbeanlagen zu steuern und zu sichern.

6. Begleitende Untersuchungen und Planungen

6.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Die Ingenieurgesellschaft nts, Münster, wurde beauftragt, eine Verkehrsuntersuchung für die Anbindung des Geländes an das vorhandene Verkehrsnetz der Stadt Ennigerloh durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie auf die angrenzenden Knotenpunkte Ostenfelder Straße / Luisenstraße / Clemens-August-Straße / Bürgermeister-Hirschmann-Ring bzw. Ostenfelder Straße / Schloedahlstraße.

Die Untersuchung umfasst im Einzelnen folgende Punkte, welche im Erläuterungsbericht vom 01. Oktober 2004 ausführlich dargelegt werden:

- Durchführung und Auswertung einer Verkehrszählung für alle relevanten Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet.
- Abschätzung der Verkehrserzeugung durch das Vorhaben und Umlegung der Verkehrsmenge im Untersuchungsgebiet.
- Dimensionierung der Anbindung der Sondergebiete an die Ostenfelder Straße.
- Überprüfung von Leistungsfähigkeit, Verkehrsfluss, Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit für alle relevanten Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des geplanten Vorhabens aus verkehrlicher Sicht unproblematisch ist, wenn folgendes beachtet wird:

- Anordnung einer einseitigen Fahrbahnaufweitung stadtauswärts auf min. 5,5 m Fahrspurweite, so dass sich Linksabbieger an der Mittellinie aufstellen können, ohne den Geradeausverkehr zu blockieren. Dies erfordert an der nördlichen Straßenseite eine Verschwenkung der ins Stadtzentrum führenden Fahrbahn sowie der Geh- und Radwege, was wiederum eine geringfügige Flächeninanspruchnahme im Plangebiet erforderlich macht.
- Gemeinsame Parkplatzein- und Parkplatzausfahrt mit jeweils einer Fahrspur.
- Besondere Hinweiszeichen auf die querenden Radfahrer aus beiden Fahrtrichtungen mit entsprechender baulicher Gestaltung.

Da der besonders sensible Schülerverkehr weitestgehend außerhalb der Hauptgeschäftzeiten stattfindet, kann eine Gefährdung von radfahrenden Kindern im Zufahrtsbereich weitgehend ausgeschlossen werden. Während der Vielzahl der besonders kritischen Fahrten auf dem Radweg entgegen der Fahrtrichtung zu Schulbeginn sind die Verkaufsflächen noch geschlossen.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit wird empfohlen, auf der Ostenfelder Straße im Schatten der Fahrbahnaufweitung (östlich der Zufahrt) eine zusätzliche Querungshilfe für Fußgänger einzubauen.

Die Gefahr eines Rückstaus bis in den Bahnübergangsbereich, verursacht durch linksabbiegende Fahrzeuge in Richtung Plangebiet, kann auf Grund der vorliegenden Leistungsfähigkeitsnachweise ausgeschlossen werden.

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Auf Grund möglicher Belastungen durch den Parkplatzlärm sowie die Anlieferung insbesondere in Hinblick auf die Wohnbebauung nördlich, östlich und südlich des Plangebietes wurde durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik, Meschede, im November 2004 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die Untersuchung umfasst die durch den Betrieb der beiden Märkte (Discounter- und Getränkemarkt) zu erwartenden Geräuschimmissionen (Zusatzbelastung) in der unmittelbaren Nachbarschaft. Betrachtet werden die nächstgelegenen Gebäude mit schutzbedürftiger Nutzung. Die Schallausbreitung wurde mit einer detaillierten Prognose nach der TA Lärm berechnet.

Der Untersuchung wurde die in der Planzeichnung dargestellte Geometrie, Lage und Anordnung der geplanten Gebäude sowie der für 125 Kfz ausgelegten Stellplatzanlage zu Grunde gelegt. Darüber hinaus wurden bei der Prognose die vorgesehenen Betriebszeiten (nur tagsüber) und die Durchführung folgender Lärmschutzmaßnahmen vorausgesetzt:

- Lärmschutzwand an der südöstlichen Parkplatzgrenze (min. 2,5 m hoch, 19 m lang);
- Glatter Asphaltbelag auf den Fahrzeug- und Einkaufswagenstrecken;
- Kein gewerblicher Fahr- und Ladebetrieb während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr);
- Einhaltung bestimmter Schalleistungspegel für die technischen Anlagen der Märkte (Kühl-, Lüftungs- und Heizungsanlagen).

Im schalltechnischen Bericht vom 16. November 2004 »Prognose der Gewerbelärmimmission in der Nachbarschaft durch einen ALDI-Markt und einen Getränkemarkt an der Ostenfelder Straße in Ennigerloh« kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- Die Prognosebeurteilungspegel für die Zusatzbelastung der geplanten Anlagen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten nicht überschritten. Im Bereich östlich des Plangebietes werden bei den Gebäuden an der Dresdener Straße die Tages-Richtwerte zum Teil sogar deutlich unterschritten.
- Eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.
- Eine im Sinne der TA Lärm relevante Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen durch die geplanten Anlagen ist nicht zu erwarten.

Die Untersuchung zeigt, dass die Ansiedlung des geplanten Vorhabens unter den zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen den Richtwerten der TA Lärm entspricht bzw. diese unterschreitet und somit aus schalltechnischer Sicht umfeldverträglich ist.

6.3 Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist innerhalb des Plangebietes zwei Altstandorte aus. Die Ingenieurgesellschaft Mull & Partner, Hagen, wurde im Oktober 2004 beauftragt, in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf Bodenuntersuchungen durchzuführen, verbunden mit der Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Planung. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind gesondert dem Untersuchungsbericht vom November 2004 zu entnehmen.

6.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Aufstellungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist vor dem 20. Juli 2004 erfolgt, so dass das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, letzte Änderung vom 23.07.2002, Anwendung findet. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB n. F. ist somit nicht erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG ist nicht erforderlich. Das Plangebiet wird schon heute intensiv baulich genutzt. Zudem stellt die neue Nutzung lediglich die Verlagerung eines bestehenden Betriebes, ergänzt um eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung sowie die Neuansiedlung eines unterhalb der Großflächigkeit liegenden Getränkemarktes dar. Dementsprechend ist nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter bzw. deren Wechselwirkungen auszugehen. Des Weiteren ist hierbei auf die Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen (s. u.) zu verweisen.

6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz

Auf Grund der heute fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes ist bei der Realisierung des Vorhabens nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Die ökologische Wertigkeit entspricht angesichts der vorhandenen Gebäude, die nahezu vollständig von versiegelten Flächen umgeben sind, einem Wert von nahezu »0«. Durch die partielle Begrünung des Plangebietes und die beabsichtigten Baumpflanzungen findet im Gegenzug sogar eine Aufwertung des Plangebietes im Sinne von Natur und Landschaft statt.

Daher kann auf eine gesonderte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

7. Hinweise

Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens und in Anbetracht der bereits vor 1996 bestehenden Grundstückerschließung ist das Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz (hier: Ostenfelder Straße) einzuleiten. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

Grundwasser

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

Erdgasleitung

Im Bereich des Schutzstreifens der Erdgasleitung (= jeweils 3 m beidseitig der Leitung) sind größere Bodenauf- und -abträge (>0,20 m) zu vermeiden, und falls doch erforderlich, frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Erdgasleitung zu erwarten sind, sind diese anhand von Detailplanungen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger (derzeit RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH, Postfach 10 44 51, 44044 Dortmund) abzustimmen.

Telekommunikationsanlagen

Im südlichen Grenzbereich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit der Deutschen Telekom AG, Technische Infrastruktur, Niederlassung Münster, Postfach 2767, 48014 Münster, rechtzeitig abzustimmen.

Schallschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Nachbargebäuden im Umfeld wird empfohlen, im Bereich der privaten Stellplatzanlage einen Asphalt-Fahrestreckenbelag oder ein schalltechnisch gleichwertigen glatten Belag zu verwenden.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gem. §§ 15 und 16 DSchG).

8. Maßnahmen zur Realisierung

8.1 Bodenordnung

Der Rückbau/Abriss der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude erfolgt vor Realisierung der neuen Nutzungen. Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz zweier Eigentümer, die beabsichtigen gemeinsam die Grundstücke an den Vorhabenträger zu veräußern. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

8.2 Grundstücksversorgung und -entwässerung

Die Trinkwasserversorgung ist von der Ostenfelder Straße aus gewährleistet. Nach Aussagen der Wasserversorgung Beckum GmbH kann Löschwasser bis zu 96 cbm/h als Sondernutzform der Trinkwasserversorgung im Umkreis von 300 m entnommen werden.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls über vorhandenen Leitungen in der Ostenfelder Straße und ist im Detail mit den Stadtwerken Ennigerloh rechtzeitig abzustimmen.

Die Ableitung von Schmutz und/oder Niederschlagswasser der Gebäude, der Kundenparkplätze sowie sonstiger Freiflächen erfolgt über das in der Ostenfelder Straße vorhandene Kanalnetz. Derzeit befindet sich in der Ostenfelder Straße ein Mischwasserkanal. Im Rahmen des geplanten Umbaus dieser Straße ist die Errichtung eines Trennsystems vorgesehen. Ein entsprechender Entwässerungsantrag ist bei der Stadt einzureichen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der örtlichen, undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der erstmaligen Bebauung des Plangebietes vor dem 01.01.1996 nach § 51a LWG keine rechtliche Verpflichtung zur Versickerung.

Bei baulichen Maßnahmen, die die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

8.3 Durchführungsvertrag / Kosten

Zur Entwicklung der neuen Nutzungen nördlich der Ostenfelder Straße erfolgt vor Satzungsbeschluss der Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB. Unter anderem wird hier geregelt, wie die Kosten und Planungsleistungen zwischen der Stadt Ennigerloh und dem Vorhabenträger aufgeteilt werden.

Darüber hinaus sollen zur Einhaltung der Immissionsrichtpegel nach TA Lärm an den benachbarten Gebäuden die entsprechend erforderlichen Rahmenbedingungen, wie sie im schalltechnischen Bericht des Ingenieurbüros Draeger vom 16. November 2004 als Voraussetzung aufgeführt sind, in Ergänzung zu den planungsrechtlichen Regelungen gesondert vertraglich geregelt werden.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

| | | |
|---|--------------------|------------------|
| Plangebiet insgesamt: | ca. 0,81 ha | = 100,0 % |
| davon | | |
| Verkehrsflächen: | ca. 0,02 ha | = 2,5 % |
| überbaubare Flächen (ausnahmslos SO): | ca. 0,31 ha | = 38,3 % |
| nicht überbaubare Grundstücksflächen (Stellplatzanlage/Leitungstrassen): | ca. 0,37 ha | = 45,7 % |
| zu bepflanzende Flächen: | ca. 0,11 ha | = 13,5 % |