



Stadt Ennigerloh

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan »Ostenfelder Straße / WLE«, 1. Änderung

(Entwurf)

09. November 2017

bearbeitet von

post welters + partner mbB
Architekten & Stadtplaner
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

Inhaltsverzeichnis

1.	<i>Anlass für die Aufstellung/Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</i>	3
2.	<i>Bestandssituation</i>	4
2.1.	Plangebiet, Größe und Abgrenzung	4
2.2.	Umfeld des Plangebietes/Gesamträumliche Situation	4
3.	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	5
4.	<i>Formelle und informelle Planung</i>	6
4.1.	Gebietsentwicklungsplan	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	6
4.3.	Bebauungsplanung	6
4.4.	Landschaftsplan	6
5.	<i>Städtebaulicher Entwurf</i>	7
5.1.	Städtebauliches Konzept	7
5.2.	Erschließungs- und Stellplatzkonzept	7
5.3.	Grün- und Freiraumkonzept	7
6.	<i>Textliche Festsetzungen</i>	9
6.1.	Art der baulichen Nutzung	9
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1.	Grundflächenzahl	9
6.2.1.	Höhe der baulichen Anlagen	10
6.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
6.3.1.	Bauweise	11
6.3.1.	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4.	Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen	11
6.5.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
6.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
7.	<i>Gestalterische Festsetzungen</i>	14
7.1.	Werbeanlagen	14
7.1.1.	Werbepylon	14
7.2.	Material- und Fassadengestaltung	14
7.3.	Dachform	14
8.	<i>Hinweise</i>	15
8.1.	Bergbaurechtliche Erlaubnis	15
8.2.	Artenschutz	15
9.	<i>Begleitende Untersuchungen und Planungen</i>	16
9.1.	Einzelhandel	16
9.2.	Schalltechnische Untersuchung	17
9.3.	Verkehrstechnische Untersuchung	20
9.4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz	20
9.5.	Artenschutz	20
9.6.	Umweltbericht	24
10.	<i>Maßnahmen zur Realisierung</i>	27
10.1.	Bodenordnung	27
10.2.	Grundstücksversorgung und -entwässerung	27
10.3.	Durchführungsvertrag / Kosten	27
11.	<i>Städtebauliche Zahlenwerte</i>	28

1. Anlass für die Aufstellung/Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit Schreiben vom 8. Juni 2016 hat die Firma ALDI die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans »Ostenfelder Straße/WLE«, Ennigerloh-Mitte beantragt. Der vorhandene Lebensmittel-Discounter soll durch einen zeitgemäßen Neubau mit größerer Verkaufsfläche ersetzt werden. Geplant sind u.a. breitere Gänge, eine geschlossene Anlieferungshalle und Verbesserungen in der technischen Ausstattung. Weiterhin sollen im Außenbereich die Stellplätze verbreitert werden. Durch die Verbesserungen beim Neubau erhöht sich, bei nahezu gleichbleibendem Sortiment, die Verkaufsfläche um 180 qm auf max. 1.080 qm. Die technischen Neuerungen stellen vor allem ökologische Verbesserungen dar, welche die Betriebskosten des Marktes senken sollen (Photovoltaik-Anlage, Wärmerückgewinnung bei den Kühlmöbeln).

Durch die Realisierung des Vorhabens kann ein wesentlicher Beitrag zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Übergang zwischen dem Kernbereich und dem angrenzenden Siedlungsbereich von Ennigerloh-Mitte geleistet werden.

2. Bestandssituation

2.1. Plangebiet, Größe und Abgrenzung

Das rd. 0,63 ha große Plangebiet (= Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 1. Änderung) 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 2524, 2525 und 2526.

Das Plangebiet wird im Süden von der Ostenfelder Straße, im Westen von den Grundstücken der Tankstelle und des Getränkemarktes sowie im Norden und Osten von den Grundstücken der umgebenden Bebauung begrenzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird heute durch den vorhandenen Baukörper des Lebensmittel-Discounters einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlage geprägt. Am südlichen, östlichen und nördlichen Rand befinden sich Grünstreifen. Zur Realisierung der neuen Nutzungen soll das vorhandene Gebäude im Plangebiet rückgebaut werden.

2.2. Umfeld des Plangebietes/Gesamträumliche 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 verläuft die stadtdurchquerende Trasse der Güterbahnstrecke der WLE westlich des Plangebietes. Im weiteren nördlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Sozialeinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Sportanlagen.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird für alle Verkehrsteilnehmer durch die plangebietsbegrenzende, südlich verlaufende Ostenfelder Straße erschlossen. Die Ostenfelder Straße verbindet als Hauptverkehrsstraße den nordöstlich liegenden Ortsteil Ostenfelde mit dem Zentrum Ennigerloh-Mitte. Sie stellt die Haupteinfallstraße aus Richtung Nordosten dar. Sämtliche Wohnsammelstraßen im nordöstlichen Siedlungsbereich münden in die Ostenfelder Straße. Ca. 50 m südwestlich 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 Westring bzw. Neubeckumer Straße die Verbindung an das Fernstraßennetz (Autobahn A 2) darstellt.

Über die Ostenfelder Straße ist auch der Anschluss des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gegeben. Die Bushaltestelle Schleebergstraße an der Ostenfelder Straße (auf Höhe des Vorhabenstandortes) sichert die Erreichbarkeit des Plangebietes mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

4. Formelle und informelle Planung

4.1. Gebietsentwicklungsplan

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

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh aus dem Jahr 2009 ist das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittel – dargestellt. Die anvisierte Bebauungsplanänderung ist demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3. Bebauungsplanung

Das Grundstück ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes »Ostenfelder Straße/WLE«, der für das Plangebiet ein Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel – mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 900 qm festsetzt. Zudem erfolgen weitergehende Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen Sortimente. Das bestehende Baurecht wird durch die Festsetzungen im Plangebiet dieser Bebauungsplan-Änderung ersetzt.

4.4. Landschaftsplan

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

5. Städtebaulicher Entwurf

Übergeordnete Ziele sind die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Übergang zwischen dem Kernbereich und dem angrenzenden Siedlungsbereich von Ennigerloh-Mitte sowie die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel.

5.1. Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.080 qm Verkaufsfläche zzgl. Lagerflächen sowie Sozialräume für die Angestellten. Der Gebäudekörper bildet im Osten den räumlichen Abschluss des Plangebietes. Vorgelagert befindet sich eine Kunden- und Personal-Stellplatzanlage. Der Baukörper wird durch folgende Elemente charakterisiert:

- eingeschossiger Gebäudekörper mit Flachdach;
- Traufständigkeit zur Stellplatzanlage – die Eingangssituation des Lebensmitteldiscounters im südwestlichen Bereich des geplanten Baukörpers wird gestalterisch betont;
- Anlieferung im rückwärtigen, von der Ostenfelder Straße aus nicht einsehbaren Gebäudebereich am nördlichen Plangebietsrand.

5.2. Erschließungs- und Stellplatzkonzept

Die Erschließung des Plangebietes für den Radverkehr erfolgt über eine Zufahrt von der Ostenfelder Straße. Am südöstlichen Plangebietsrand ist zudem ein separater Fußgängerweg zum Lebensmitteldiscountmarkt vorgesehen, sodass Fußgänger nicht die mittig liegende Pkw-Zufahrt nutzen müssen und eine hohe Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind weitgehend so angeordnet, dass eine gute Übersichtlichkeit gewährleistet ist und Suchverkehre reduziert werden. Die Stellplatzanlage hält insgesamt 74 Stellplätze (zuzüglich der vorhandenen neun Stellplätze des angrenzenden Getränkemarktes) vor.

Die Anlieferung an der nördlichen Gebäudeseite erfolgt geradlinig und direkt über die zentrale Fahrgasse der Stellplatzanlage.

5.3. Grün- und Freiraumkonzept

Die Situation wird sich im Vergleich zur heutigen Bestandssituation nur marginal verändern.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan »Ostenfelder Straße/WLE«, 1. Änderung (Entwurf)

Vorgesehen sind wie bisher eine Gliederung der Stellplatzanlage durch Begrünungsmaßnahmen sowie Baum- und Strauchpflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen. Entlang der südlichen, an die Ostenfelder Straße angrenzende, Plangebietsgrenze ist zur Wahrung der notwendigen Sichtverhältnisse eine Bepflanzung mit niedrigen bzw. bodendeckenden Pflanzen vorgesehen.

6. Textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter – « dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes.

Zulässig ist maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste für die Stadt Ennigerloh (»Ennigerloher Sortimentsliste«), Stand 2009, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.080 m². Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für die Stadt Ennigerloh (»Ennigerloher Sortimentsliste«), Stand 2009, sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

Die Festsetzung sichert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anvisierte Betriebserweiterung. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass zukünftig lediglich die getroffene Auswahl an Sortimentsgruppen an dem Standort angeboten wird, sodass eine Konkurrenz zu anderen Einzelhandelsstandorten vermieden wird und der Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort dient.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter – « wird die nach § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter – « gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 gewährleistet eine vorhabenspezifische Ausnutzung der Fläche.

Gegenüber dem Bestand stellt diese Festsetzung eine zusätzliche Versiegelung von Flächen dar und ist daher mit (geringfügigen) negativen Auswirkungen auf den Boden sowie die Grundwasserneubildung verbunden. Die Überschreitung der Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das geplante Vorhaben mit seinen nutzungsspezifischen Flächenansprüchen zu realisieren.

Da sich die Überschreitung durch die versiegelten Stellplatzflächen ergibt und es sich um einen freistehenden Baukörper handelt, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur im geringem Maße beeinträchtigt. Es sind keine Einschränkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten zu erwarten. Zudem werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gesichert. Die Anhebung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche entspricht den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), da durch die Festsetzung ein Eingriff an anderer Stelle, etwa am Siedlungsrand bzw. einem nicht-integriert liegenden Standort, vermieden wird.

6.2.1. Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf im gesamten Plangebiet zu Gunsten untergeordneter Bauteile wie z.B. technische Anlagen um maximal 2,0 m über Gebäudehöhe überschritten werden.

Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt darf eine maximale Gebäudehöhe von 120,0 m über NHN, zuzüglich einer Überschreitung durch untergeordnete Bauteile um maximal 2,0 m nicht überschreiten. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des geplanten Marktes unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten vor Ort. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile gewährleistet zudem die Ergänzung des Baukörpers durch bspw. technische Anlagen.

6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1. Bauweise

Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter – « wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass eine Bebauung mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig ist.

Die Festsetzung dient der Realisierung des Baukörpers für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt. Dieser verfügt über eine Gebäudelänge von mehr als 50 m, sodass eine offene Bauweise für dieses Vorhaben nicht möglich ist. Ebenso kommt auch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für das geplante Vorhaben nicht in Frage, da der Baukörper lediglich an einer Seite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird.

6.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente in einer Tiefe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zulässig.

Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht, das Plangebiet im Osten durch den Baukörper 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 des beabsichtigten Marktes. Zudem wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen gewährt, um das Anbringen untergeordneter Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente zu ermöglichen.

Der geplante Baukörper wird an der Nordseite grenzständig errichtet. Mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes wird ein privatrechtlicher Vertrag zur Sicherung der erforderlichen Baulasten geschlossen.

6.4. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baufelder zulässig.

Ziel der Festsetzung ist es, Stellplätze nur in dem dafür vorgesehenen Bereich innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Damit sollen insbesondere die Grundstücksgrenzen von Stellplätzen freigehalten werden, sodass diese eingegrünt werden können (siehe dazu nachfolgende Festsetzungen). Darüber hinaus berücksichtigt die Festsetzung die dem schalltechnischen Gutachten zugrundeliegenden Rahmenbedingungen hinsichtlich der Lage der Stellplatzflächen und deren Abstände zur Nachbarbebauung.

6.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist die Errichtung einer Anlage zum aktiven Lärmschutz notwendig. Der obere Wandabschluss muss die folgenden Koordinatenpunkte in einer Höhe von 108,5 m ü. NHN verbinden:

Punkt	UTM-Koordinaten		Höhe des oberen Wandabschlusses über NHN [m]
	X [m]	Y [m]	
A	32433164,17	5743625,56	108,50
B	32433168,70	5743618,36	108,50

Die Lärmschutzwand muss gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen. Es können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung durchgeführt werden. Dies bedeutet auch, dass von der Lage der Lärmschutzwand abgewichen werden kann, sofern die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Dies muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes basieren auf einem Schallgutachten zum in Rede stehenden Vorhaben (vgl. Kapitel 9.2). Demnach ist es erforderlich, dass an der östlichen Seite des Baukörpers im Bereich der geplanten Aufstellfläche für die Kühl-/Wärmetechnik des Lebensmitteldiscountmarktes eine Lärmschutzwand errichtet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die durch die Lärmschutzwand ausgelösten Abstandsflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Der Standort der Lärmschutzwand darf unter Vorbehalt des Nachweises der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (bspw. durch eine fachgutachterliche Prüfung) von dem genannten Standort abweichen. Ebenso ist es zulässig, alternative bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu realisieren.

6.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebote:

In den zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind heimische und standortgerechte Laubbäume verbunden mit einer Unterpflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Anpflanzungen mit niedrigen Sträuchern und/oder Bodendeckern vorzusehen.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind entlang der Plangebietsgrenzen, 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 heimische Laubbäume verbunden mit einer Unterpflanzung mit standortgerechten Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die 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 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. Gleichzeitig sollen die notwendigen Sichtverhältnisse für die Zufahrtssituation gewahrt bleiben, sodass in diesem Bereich eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern und/oder Bodendeckern vorgesehen wird.

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

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Höhe und Gestaltung der Werbeanlagen sind mit der Stadt Ennigerloh abzustimmen. Darüber hinaus gelten folgende Festsetzungen:

7.1.1. Werbepylon

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter - « ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,45 m zulässig. Die Werbeflächen dürfen 5 qm je Seite nicht überschreiten.

7.2. Material- und Fassadengestaltung

Die Fassaden des Gebäudekörpers sind in dunklem Klinker, die Attika in der Farbe Grau auszuführen.

Weitere gestalterische Vorgaben werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Ennigerloh und dem Vorhabenträger vertraglich festgehalten.

7.3. Dachform

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird das Flachdach als zulässige Dachform festgesetzt.

Die Festsetzung trägt dem anvisierten Architekturkonzept Rechnung und sichert dieses planungsrechtlich ab. So kann ein moderner, attraktiver Markt entsprechend der Vorgaben des Vorhabenträgers realisiert werden.

8. Hinweise

8.1. Bergbaurechtliche Erlaubnis

Das Plangebiet befindet sich über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern »Nordrhein-Westfalen Nord« (zu gewerblichen Zwecken) und »CBM-RWTH« (zu wissenschaftlichen Zwecken).

8.2. Artenschutz

Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig.

Notwendige Abbrucharbeiten sind im Zeitraum von Mitte September bis Anfang März und bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen.

Wenn ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nach Prüfung durch einen ökologischen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann, können die Abbrucharbeiten auch zu einem anderen Zeitpunkt außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten erfolgen.

9. Begleitende Untersuchungen und Planungen

9.1. Einzelhandel

Für die Betrachtung der Verträglichkeit der Vergrößerung der Verkaufsflächen wurde das Gutachterbüro Junker & Kruse, Dortmund, beauftragt. In seiner Analyse geht das Büro davon aus, dass ca. 80% der Verkaufsfläche (rund 960 qm) im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 20% (also 240 qm) in den Randsortimenten aus den Bereichen Gesundheit und Körperpflege und Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel (u.a. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Gartenmarktsortiment, Sportartikel, Wohneinrichtungsartikel) ohne besonderen Sortimentsschwerpunkt, welche in Form von Aktionswaren angeboten werden, liegen. Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter.

Der Lebensmitteldiscounter erreicht unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung eine Kaufkraftabschöpfung von rund 19% im Ortsteil Ennigerloh (rund 12.000 Einwohner), im Nahbereich des Vorhabens (600 m-Radius) sind es voraussichtlich rund 58 %. Damit ist davon auszugehen, dass der Standort eine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion einnimmt, welche ihm allerdings auch seit seiner Ansiedlung und so auch heute bereits zukommt. Allein durch die Erweiterung ist von einer zusätzlichen Kaufkraftabschöpfung zum Bestand von 6% bezogen auf den Ortsteil Ennigerloh und 18% bezogen auf den Nahbereich des Standortes auszugehen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel betreffen die Standorte im Ortsteil Ennigerloh, den zentralen Versorgungsbereich Stadtkern sowie die Ergänzungsstandorte Neubeckumer Straße und Westkirchener Straße. Sie liegen bei rund 4 % bzw. ca. 0,2-0,4 Mio. Euro. Für alle anderen untersuchungsrelevanten Standorte konnten keine relevanten Umsatzumverteilungen prognostiziert werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in schädliche städtebauliche Auswirkungen, etwa in Form einer Funktionsgefährdung des zentralen Versorgungsbereiches oder der wohnungsnahen Grundversorgung (im Sinne von § 11 (3) BauNVO), ist nicht zu erwarten. Die geplante Erweiterung ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung im Sinne des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes sowie den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, vor dem Hintergrund des Bestandschutzes zu befürworten.

Obgleich das vorliegende Gutachten eine Einzelhandelsverträglichkeit für einen 1.200 qm

großen Lebensmitteldiscountmarkt attestiert, wurde die maximale Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Vorgaben der Industrie- und Handelskammer auf nunmehr 1.080 qm reduziert. Die Verkaufsflächengröße stellt unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens insgesamt eine Reduktion der möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dar, die bereits unter Annahme einer größeren Verkaufsfläche nicht zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen führte.

9.2. Schalltechnische Untersuchung

Für das in Rede stehende Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. »Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dem geplanten Rückbau und der Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59320 Ennigerloh, Ostenfelder Straße 5-7«, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 06.10.2017, Gronau.). Diese ergab, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch den benachbarten Getränkemarkt und die benachbarte Tankstelle keine unzumutbaren oder schädlichen Geräuscheinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zur Folge hat. An den maßgeblichen Immissionsorten sind Beurteilungspegel prognostiziert worden, die die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr bzw. 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) mindestens einhalten. Überschreitungen der nach TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind im vorliegenden Fall ebenfalls nicht zu erwarten. Auch Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß TA Lärm sind bei einer Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich.

Emissionsfaktoren

Für die Prognose der Beurteilungspegel wurden im wesentlichen drei Emissionsfaktoren berücksichtigt. Zunächst wurde der geplante ALDI-Lebensmitteldiscountmarkt betrachtet, untersucht wurden folgende Aspekte:

1. Geräusche durch PKW-Verkehr auf der Stellplatzanlage (Kunden und Mitarbeiter)
2. Geräusche durch den Anlieferungsverkehr für den Lebensmitteldiscountmarkt
3. Geräusche durch die Anlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes (Verladegeräusche, Nutzung der Papierpresse, Entsorgen von Verpackungsmaterial)
4. Geräusche durch die Nutzung, das Abholen und Wegstellen von Einkaufswagen

5. Geräusche durch stationäre Anlagen (insb. Kühl-/Wärmetechnik als Integralanlage in Bodenaufstellung nordöstlich des Baukörpers)

Als weitere Emissionsfaktoren wurden der angrenzende Getränkemarkt sowie die Tankstelle berücksichtigt. Der Getränkemarkt wurde im Hinblick auf PKW- und Anlieferungsverkehr betrachtet. Die Tankstelle wurde hinsichtlich der Aspekte PKW-/Anlieferverkehr, Nutzung der Zapfsäulen und Nutzung der angeschlossenen Waschanlage betrachtet.

Für die schalltechnischen Berechnungen wurden folgende Annahmen getroffen:

- Parkplatznutzung durch Kunden in der Zeit von 6:45 bis 21.15 Uhr (Öffnung ALDI bspw. 7:00 bis 21:00 Uhr)
- Einzelne An- und Abfahrten durch Mitarbeiter im Tageszeitraum
- Öffnungszeiten Getränkemarkt 7:00 bis 20:00 Uhr
- Öffnungszeiten Tankstellenshop je nach Wochentag maximal 6:00 bis 22:00 Uhr
- Nutzung 24h-Tankautomat

Beurteilungspegel

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen zum in Rede stehenden Vorhaben wurden die Beurteilungspegel berechnet und mit den zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten für den jeweils gültigen Gebietstypus abgeglichen (vgl. Tabelle 7 aus S. 32 des Fachgutachtens). Dieser ist zu entnehmen, dass an allen Immissionsorten die entsprechenden Orientierungs-/Immissionsrichtwerte mindestens eingehalten werden. Aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) ist der von der geplanten Nutzung verursachte Immissionsbeitrag unter Bezugnahme auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm im Nachtzeitraum mit Ausnahme einiger Immissionsorte (IO-7a bis IO-8b) als nicht relevant anzusehen. Als weitere Geräuschvorbelastung im Nachtzeitraum sind nach fachgutachterlicher Einschätzung lediglich einzelne PKW-Fahrten von Kunden des 24h-Tankautomaten zu berücksichtigen. Aufgrund der durch den Gebäudekörper des ALDI-Marktes abgeschirmten Lage der Immissionsorte IO-7a bis IO-8b ist auch an diesen Orten kein Immissionskonflikt zu erwarten.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob eine Anlieferung mit Frischwaren an Sonn- und Feiertagen zu Immissionskonflikten führen könnte. Dem ist unter Berücksichtigung nicht so: für den Tageszeitraum wird eine deutliche Unterschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte

attestiert, für den Nachtzeitraum ergibt sich keine abweichende Beurteilung gegenüber dem werktäglichen Betrieb im Nachtzeitraum.

Auch die Beurteilung kurzzeitiger Geräuschspitzen verdeutlicht, dass die geltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum an allen Immissionsorten unterschritten werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Beurteilungspegel sind folgende Vorgaben zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm beim Betrieb des ALDI-Lebensmitteldiscountmarktes mit größerer Verkaufsfläche zu beachten:

- Warenanlieferungen per LKW ausschließlich im Tageszeitraum
- Warenanlieferungen per PKW bzw. Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht maximal 2,8 t) auch im Nachtzeitraum möglich
- Öffnungszeiten des ALDI-Lebensmitteldiscountmarktes unter Berücksichtigung der erforderlichen Räumzeiten der Stellplatzanlage (Ausschluss von PKW-Bewegungen außerhalb des Tageszeitraumes)
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen mit Kunststoffkörben
- Errichtung einer Lärmschutzwand neben der Aufstellfläche der Integralanlage

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Bestandteil der Schalluntersuchung war es auch, die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen zu untersuchen. In Bezug auf das Planvorhaben galt es daher die Verkehrslärsituation auf der angrenzenden Ostenfelder Straße zu betrachten, da über diese zum einen die Erschließung des Vorhabenstandortes gesichert wird. Zum anderen befinden sich dort maßgebliche Immissionsorte. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten kann festgehalten werden, dass keine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung bei gleichzeitiger Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um rechnerisch mindestens 3 dB(A) zu erwarten ist. Daraus folgt, dass Maßnahmen organisatorischer Art zur Vermeidung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich sind.

9.3. Verkehrstechnische Untersuchung

Die Erschließungssituation hat sich bereits im Bestand als leistungsfähig erwiesen, sodass für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren keine Änderung erforderlich ist.

9.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz

Auf Grund der heute fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes ist bei der Realisierung des Vorhabens nicht von einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Auf eine gesonderte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

9.5. Artenschutz

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf werden auf Basis vorhandener Daten Aussagen zum Artenschutz getroffen (Büro grünplan, Dortmund, 2017). Die gesetzlichen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in den §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Darin wurden die europäischen Normen der Artikel 12 und 13 FFH-Richtlinie und des Artikels 5 Vogelschutz-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt. Das vorliegende Gutachten stellt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dar.

Methodik

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wird zunächst in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu wird das vorhandene Artenspektrum betrachtet, das in erster Linie anhand von recherchierbaren Daten aus den Fachinformationssystemen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) oder aus anderen Datenquellen ermittelt wird.

Potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Arten und Auswertung des Informationssystems des LANUV

Als erster Anhaltspunkt der Bewertung wurde das LANUV-Fachinformationssystem »Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen« ausgewertet. Hier wird für jeden Messtischblattquadranten (jeweils 5x5 km) eine aktuelle Liste aller im Quadranten nachgewiesenen planungsrelevanten Arten erzeugt. Aufgrund der geringen räumlichen Genauigkeit liefert die Liste jedoch lediglich erste Hinweise und grenzt das zu prüfende Artenspektrum ein.

Die Auswertung des Artenschutz-Informationssystems „@Linfos“ des LANUV erbrachte demnach

folgende Resultate:

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4114

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4114				
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Lebensstätten-Kategorie Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Säugetiere				
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G-	FoRu!
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	FoRu!
Vögel				
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G-	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G-	FoRu!
Bubo bubo	Uhu	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)
Circus aeruginosus	Rohrweihe	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	FoRu!
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	FoRu!
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	FoRu
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	U	FoRu
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	FoRu!
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis „Brutvorkommen“ ab 2000 vorhanden	G	FoRu!
Erhaltungszustand: G = günstig U = ungünstig - verschlechternd + verbessernd				
FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum); FoRu! = Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum); (FoRu) = Fortpflanzungs- und Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)				

Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, 2017.

Betroffenheiten

Nach Auswertung der Messtischblatt-Darstellung ist ein Vorkommen anpassungsfähiger und gebäudenutzender Fledermausarten im Plangebiet grundsätzlich möglich. Sowohl die Breitflügel- als auch die Zwergfledermaus sind regelmäßig an bzw. in Gebäuden im

Siedlungsbereich anzutreffen. Insbesondere der weit verbreiteten und anpassungsfähigen Zwergfledermaus dienen Gebäude regelmäßig als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Aufgrund ihrer geringen Körpergröße ist es dieser Art möglich, auch kleinste Schlupflöcher an Gebäuden zu nutzen. Das im Plangebiet befindliche Gebäude weist aufgrund seiner modernen und dicht abschließenden Bauart allerdings eine geringe Eignung auf. Da es zudem derzeit noch genutzt wird, liegen intensive Störungen durch menschlichen Aktivitäten vor, die zu einer starken Beeinträchtigung und einer äußerst geringen Habitataignung führen. Dennoch kann laut Gutachten zumindest zeitweilig eine Nutzung im Dach- und Fassadenbereich des abzureißenden Gebäudes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen baumhöhlennutzender Fledermausarten kann hingegen aufgrund der geringen Stammdurchmesser der Bäume im Plangebiet ausgeschlossen werden. Als Jagdrevier stellt das Plangebiet keinen essentiellen Lebensraumbestandteil dar, zudem befinden sich in der Umgebung ausreichende Ausweichmöglichkeiten.

Im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten listet das Messtischblatt für den betreffenden Quadranten 12 Arten auf. Ein Vorkommen dieser ist jedoch aufgrund der im Plangebiet vorzufindenden naturfernen Lebensraumausstattung, der modernen Bauart des Gebäudes ohne geeignete Einflugmöglichkeiten sowie der Vorbelastungssituation durch anthropogene Einflüsse (Lärm, Unruhe, Verkehr) auszuschließen. Weitere nicht planungsrelevante »Allerweltsarten« kommen als potenzielle Brutvögel im Plangebiet grundsätzlich in Frage. Als Jagdrevier stellt das Plangebiet keinen essentiellen Lebensraumbestandteil dar, zudem befinden sich in der Umgebung ausreichende Ausweichmöglichkeiten. Obgleich ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann, so gilt dies nicht für Brutvorkommen sonstiger europäisch geschützter Vogelarten. Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden daher vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase empfohlen. Unter Berücksichtigung dieser ist ein Auslösen der Verbotstatbestände nach BNatSchG durch das Planvorhaben auszuschließen.

In Bezug auf sonstige Arten mit potenziellen Betroffenheiten (Reptilien und Amphibien) ist festzuhalten, dass das Plangebiet in seiner Beschaffenheit und dem derzeitigen Zustand keine geeigneten Lebensräume für weitere planungsrelevante Arten bietet. Auch die Internetquellen des Arbeitskreises Amphibien und Reptilien in NRW ergeben keine Hinweise auf derartige Arten im Plangebiet. Ein Auslösen der Verbotstatbestände nach BNatSchG kann demnach für Amphibien und Reptilien ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist abzuschätzen, ob durch die Umsetzung des Planvorhabens bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkfaktoren dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten gestört, verletzt oder getötet werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die entsprechenden Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Nahrungsstätten, Jagdhabitats und Wanderkorridore sind in diesem Kontext nur dann geschützt, wenn sie einen essentiellen Habitatbestandteil für die lokale Population darstellen.

Als baubedingte Auswirkungen gelten alle zeitlich begrenzten und mit der Baufeldfreimachung bzw. den Bauarbeiten verbundenen Beeinträchtigungen. Durch den Abbruch des Gebäudes, das bspw. als Quartier gebäudebewohnender Fledermäuse dienen könnte, kann es zu einer Zerstörung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie einem Individuenverlust durch unmittelbare Tötung im Rahmen der Abrissarbeiten kommen. Daneben können die Arbeitsvorgänge mit der Entwicklung von Lärm, Staub, Erschütterungen und Schadstoffen verbunden sein und damit zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten führen.

Als betriebsbedingte Auswirkungen gelten insbesondere Lärmauswirkungen. Die bestehenden Vorbelastungen sind dabei zu beachten, sodass hier insgesamt keine erhebliche Veränderung im Vergleich zur derzeitigen Situation zu erwarten ist.

Als anlagebedingte Auswirkung gilt die Umgestaltung des Plangebietes. Es kommt zu einer geringfügigen Inanspruchnahme von Grünstreifen und dem Verlust von vier jüngeren Einzelbäumen. Die baulichen Anlagen werden jedoch überwiegend auf bereits versiegelten oder vorgenutzten Bereichen neu errichtet, sodass die zusätzliche Inanspruchnahme gering bleibt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass von dem Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ausgehen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Plangebiet derzeit nicht bekannt oder nachweisbar. Zudem weist das Plangebiet aufgrund seiner Vornutzung und der hohen Versiegelungsanteile nur eine geringe Wertigkeit und potenzielle Nutzbarkeit für planungsrelevante Arten auf. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt. Dennoch werden einige vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, die in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen werden. Demnach sind Baumfällungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September

zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Notwendige Abbrucharbeiten sind im Zeitraum von Mitte September bis Anfang März und bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen. Wenn ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nach Prüfung durch einen ökologischen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann, können die Abbrucharbeiten auch zu einem anderen Zeitpunkt außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten erfolgen.

9.6. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen separaten Bestandteil der Begründung (Teil B) zum Bebauungsplan. Im Ergebnis geht aus diesem hervor, dass das in Rede stehende Planvorhaben allenfalls geringe negative Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter, in Folge der geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelung, zur Folge hat. Ebenso sind mit der Umsetzung des Planvorhabens positive Auswirkungen verbunden, die sich aus der dauerhaften Sicherung der Versorgungssituation für die ansässige Bevölkerung sowie der Steigerung der Gestaltqualität des Standortes durch einen modernen und optisch ansprechenden Neubau ergeben. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Schutzgutbewertung zusammengefasst:

Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch gehen von dem Planvorhaben geringe bis mäßige Auswirkungen aus. Diese beziehen sich einerseits auf eine Verbesserung und vor allem die dauerhafte Sicherung des Versorgungsangebotes im Nahbereich des Vorhabenstandortes. Andererseits haben die vorgesehene Einhausung der neuen Anlieferungshalle und die zu treffenden Immissionsschutzmaßnahmen gemäß Fachgutachten eine Reduktion der Lärmbelastungen im Nahbereich zur Folge. Negative Auswirkungen, bspw. im Sinne einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation sind nicht zu erwarten; die Erschließung über die angrenzende Ostenfelder Straße hat sich bereits in der Vergangenheit als ausreichend leistungsfähig erwiesen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In Folge der Planumsetzung kommt es zu einem Verlust der dem Schutzgut dienenden Flächen. Diese Flächeninanspruchnahme zur Realisierung des Ersatzneubaus ist vor dem Hintergrund der bereits heute hohen Versiegelung des Vorhabenstandortes jedoch zu relativieren. Bereits in der heutigen Situation geht von dem Plangebiet keine besondere schutzgutbezogene Bedeutung aus. Neben der Flächeninanspruchnahme resultiert aus der Planumsetzung auch die Fällung einzelner Bäume. Auch diese ist zu relativieren, da die Bäume gemäß vorliegendem

Artenschutzgutachten keine Habitateignung für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten aufweisen. Zudem wird der Verlust durch vorgesehene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Kapitel 6.6) relativiert. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut werden vor diesem Hintergrund als gering bewertet.

Schutzgut Boden

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden gehen von dem Planvorhaben allenfalls geringe Auswirkungen aus. Der Boden des Vorhabenstandortes ist bereits heute stark anthropogen geprägt und zu großen Teilen versiegelt. Sowohl im heutigen als auch im zukünftigen Zustand nach Umsetzung der Planung erfüllt der Boden im Plangebiet keine oder allenfalls geringe schutzgutbezogene Funktionen. Eine wesentliche Schutzgutfunktion ist die Bereitstellung von Flächen als Standort für wirtschaftliche Aktivitäten; dies gilt auch nach Umsetzung der Planung.

Schutzgut Wasser

In Bezug auf das Schutzgut Wasser resultieren aus dem Planvorhaben lediglich geringe Auswirkungen. Die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung verhindert die Versickerung von Niederschlagswasser. Unter Berücksichtigung des bereits heute hohen Versiegelungsanteiles im Plangebiet, geht jedoch lediglich ein geringer Flächenanteil für die Grundwasserneubildung verloren. Die Entwässerung erfolgt über Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation unter Berücksichtigung der städtischen Entwässerungssatzung.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zur Folge. Das Planvorhaben sieht den Rückbau des ansässigen Lebensmitteldiscounters vor, der durch einen unwesentlich größeren Neubau ersetzt wird. Die geringfügige Vergrößerung der bebauten Fläche hat keine Auswirkungen auf das Siedlungsklima, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut auf Grund der Größe des Eingriffes als unerheblich einzustufen sind.

Schutzgut Landschaft

Das Planvorhaben sieht den Rückbau des alten, nicht zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters vor, der durch einen modernen und attraktiv gestalteten Neubau ersetzt wird. Darüber hinaus wird die Eingangssituation im südwestlichen Bereich des geplanten Baukörpers gestalterisch

betont. So entsteht ein moderner und zeitgemäßer Nahversorgungsstandort, der das lokale Ortsbild nachhaltig positiv beeinflusst. Von dem Planvorhaben gehen demnach mäßige bis hohe positive Auswirkungen auf das Schutzgut aus.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von dem Planvorhaben gehen allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut aus. Diese resultieren aus dem Rückbau des vorhandenen, nicht mehr zeitgemäßen Lebensmitteldiscounters, der durch den geplanten Neubau ersetzt werden soll. Der alte Baukörper kann im Kontext des betrachteten Schutzgutes als sonstiges Sachgut bewertet werden, das jedoch keinen besonderen Charakter oder Schutzwert aufweist.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Belangen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und nicht zu erwarten.

10. Maßnahmen zur Realisierung

10.1. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

10.2. Grundstücksversorgung und -entwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

10.3. 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.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächen	in qm	in %
Sondergebiet (SO)	rd. 6.242 qm	100 %
Überbaubare Fläche	rd. 2.830 qm	45 %

post welters + partner mbB

09. November 2017