Stadt Enger

Begründung zur

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“

Satzung

Inhaltsübersicht

1. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ 4

1.1 Allgemeines 4

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation 5
1.2.1 Räumliche Einordnung 5
1.2.2 Beschreibung des Bestandes 5
1.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7

1.3 Planungsgrundsätze und städtebauliche Konzeption 8
1.3.1 Nutzungskonzept 8

2. Belange des Handels 9

3. Belange des Verkehrs 11

4. Belange des Umweltschutzes 11

4.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 11

4.2 Umweltprüfung / Umweltverträglichkeit 17

4.3 Artenschutz 18

4.4 Immissionsschutz 19

4.5 Altlasten 20

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes 21

4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 21

4.8 Bodenschutz 21

5. Belange der Ver- und Entsorgung 22

6. Auswirkungen und Realisierung der Planung 22

6.1 Bodenordnung 22

6.2 Kostenschätzung 22

6.3 Rechtliche Auswirkungen 22

Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich IV

Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

In Zusammenarbeit mit:

Hempel + Tacke GmbH
■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

www.hempel-tacke.de

info@hempel-tacke.de

Enger, 23.08.2016

1. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“

Stand: Satzung

1.1 Allgemeines

Die Stadt Enger beabsichtigt einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Spenger Straße im Norden und Ringstraße im Osten aufzustellen. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 661 (tlw.), 665 (tlw.), 675 (tlw.), 676 und 678, Flur 8, Gemarkung Enger.

In dem Plangebiet südwestlich der Innenstadt Engers befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Zu ihm gehören ebenfalls ein Backshop mit Café, eine Poststelle, die erforderlichen Lager- und Anlieferungsflächen sowie die zugehörigen Stellplätze.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und standortsichernden Entwicklung sind Umstrukturierungen und perspektivische Erweiterungen notwendig. Die Entwicklung im Plangebiet sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 2.400 m² auf 2.700 m², aus lagerlogistischen Gründen eine Lagerflächenvergrößerung und -umstrukturierung sowie eine Überdachung im Anlieferbereich vor. Ebenso sollen im Eingangsbereich temporäre Flächen für den Verkauf saisonaler Angebote und zwei Wagenstandplätze für Außenverkaufsstände zugelassen werden. Aufgrund des Erweiterungsbedarfs werden ebenfalls Flächen für zusätzliche Stellplätze perspektivisch vorgesehen.

Für den Großteil des Plangebietes dient bislang der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“ als Grundlage. Aufgrund der perspektivischen Erweiterungs- und Umstrukturierungsplanungen unter Vergrößerung des Geltungsbereiches ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans notwendig, da der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“ nicht alle Flächen des zukünftigen Plangebietes umfasst, der Standort aber perspektivisch gesichert werden soll.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

1.2.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich südwestlich angrenzend an den Ortskern Engers. Aufgrund des fehlenden Flächenangebotes im Ortskern sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unmittelbar angrenzend an den Kernbereich angelagert. Sie finden sich im Bereich Niedermühlenstraße sowie Ringstraße / Spenger Straße.

Der Standort liegt unmittelbar an der Spenger Straße, die als regionale Verkehrsachse (Kreisstraße K 20) die Kernstadt Enger mit dem Ortsteil Westerenger verbindet. Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen sowie insbesondere durch den Buskontaktpunkt an der Rathauskreuzung Bahnhofstraße / Spenger Straße gegeben.

Im unmittelbaren Umfeld des Standortes sind einzelne Einzelhandels- (z.B. ein Aldi-Markt) und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden. Darüber hinaus sind in der Nachbarschaft einzelne Wohnnutzungen vorhanden.

Abb.1: Wohnbebauung nördlich der Spenger Straße

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das zwischen Spenger Straße im Norden und Ringstraße im Osten gelegene Plangebiet umfasst die Flurstücke 661 (tlw.), 665 (tlw.), 675 (tlw.), 676 und 678 (Flur 8, Gemarkung Enger). Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,2 ha.

Abb.2: Lebensmittelmarkt

An dem Standort befanden sich seit etwa 40 Jahren verschiedene Einzelhandelseinrichtungen. Mittlerweile existiert hier ein Lebensmittelmarkt, der im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 durch eine Erweiterung des zuvor vorhandenen Edeka-Neukauf Marktes entstanden ist.

Zu dem Lebensmittelmarkt gehören ein Backshop mit Café, eine Poststelle, die erforderlichen Lager- und Anlieferungsflächen sowie die zugehörigen Stellplätze. Der Zugang zum Gebäude befindet sich auf der Nordwestseite des Gebäudes. Das Gesamtgebäude weist durch die mit Klinker verkleidete Fassade sowie Metallelementen eine ansprechende Gestaltung auf. Diese soll auch für die geplante Erweiterung übernommen werden.

Die Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt sowohl von der Spenger Straße wie auch von der Ringstraße aus. Die überwiegende Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt von der Ringstraße aus im Süden des Gebäudes, die Anlieferung mit Vollgut erfolgt von der Ringstraße aus im Norden des Gebäudes.

Stellplatzflächen für die Kunden sind nördlich sowie westlich des Baukörpers angeordnet. Innerhalb der Stellplatzflächen sind Fußgängerüberquerungshilfen sowie Einkaufswagensammelstellen vorhanden. Westlich des Gebäudes befinden sich Fahrradabstellanlagen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich ein leerstehendes Gewerbeobjekt.

Zur Spenger Straße wie auch in Teilen zur Ringstraße sowie zum im Süden befindlichen Naturschutzgebiet hin ist das Gelände durch einen mit Bäumen bestandenen Grünstreifen abgegrenzt. Südlich der Plangebietsgrenze verläuft der Bolldamm-Bach.

1.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -

Die Fläche, auf der sich das Plangebiet befindet, ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Enger als gemischte Baufläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Widukindstadt Enger. Ziel der Änderung ist die Darstellung der Plangebietsfläche als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

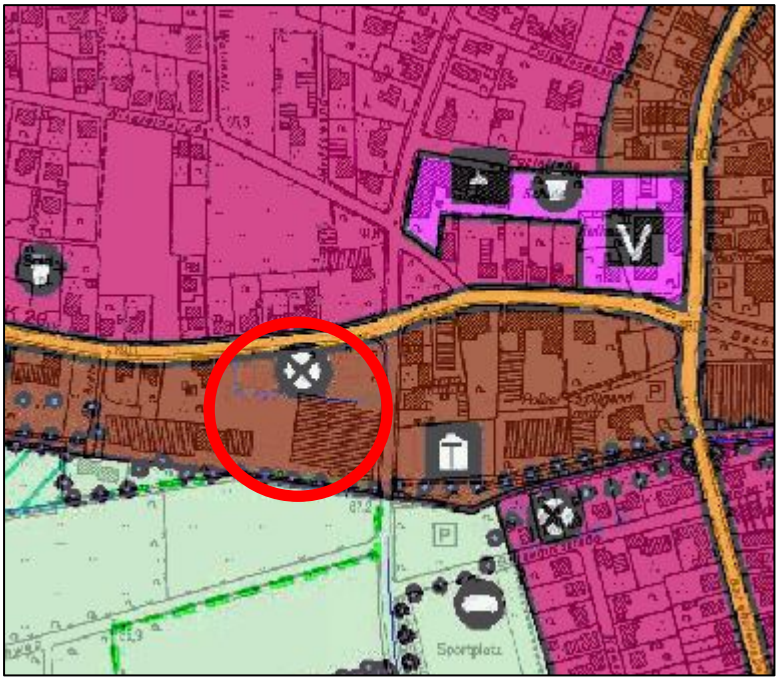

Abb. 3.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Kreis Herford)

Darüber hinaus ist in dem Plangebiet eine Fläche dargestellt, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (s. 4.3 Altlasten).

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan -

Für den Großteil des Plangebietes wurde 2003 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“ aufgestellt. Dieser setzt für den Bereich Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO mit einer, abweichend von den Höchstgrenzen der BauNVO, festgesetzten GRZ von 0,85 fest. Für das Maß der baulichen Nutzung wurde darüber hinaus ein Vollgeschoss mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt.

Als maximal zulässige Verkaufsfläche wurden 2.400 m² festgesetzt.

Für eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

1.3 Planungsgrundsätze und städtebauliche Konzeption

1.3.1 Nutzungskonzept

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Verkaufsflächen sowie die Nebenflächen des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes aufgrund von internen Umstrukturierungen zu Gunsten einer verbesserten Sortimentspräsentation und Ausweitung der vorhandenen Sortimentstiefe sowie einer Lagerflächenerweiterung auszuweiten und so eine perspektivische Standortsicherung des Marktes am Standort Spenger Straße / Ringstraße zu gewährleisten.

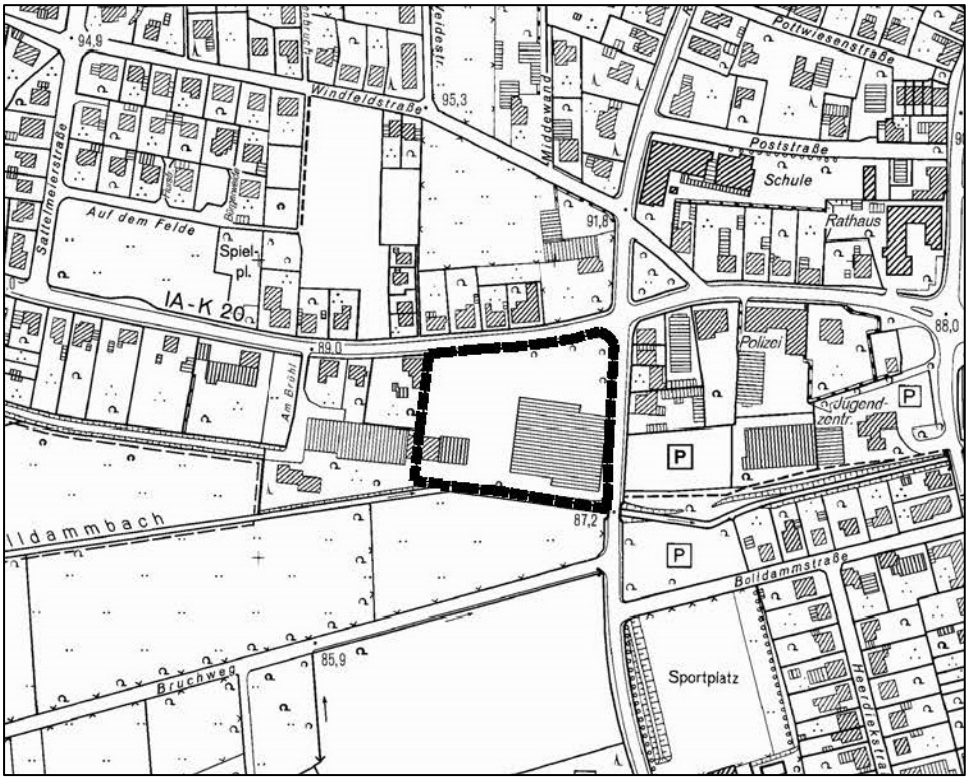

Abb. 4: Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: TIM-Online)

Demnach wird die Fläche des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer, von den Höchstgrenzen der BauNVO abweichenden, GRZ von 0,95 festgesetzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits fast vollständig versiegelte Fläche, die seit den 1970er Jahren gewerblich genutzt wird und durch den Lebensmittelmarkt mit den dazugehörenden Stellplätzen geprägt ist. Aufgrund der intensiven Vornutzung innerhalb des Plangebietes, kann die Abweichung von der Obergrenze als verträglich angesehen werden.

Das vorhandene Warensortiment des Marktes, derzeitig bestehend aus einem Nahrungsmittelvollsortiment, das neben Trockenprodukten, Frischesortimenten und Molkereiprodukten auch Frischfleisch und Käse in Bedienung, sowie Obst und Gemüse sowie einen Getränkebereich umfasst, soll in seiner Tiefe, nicht in seiner Breite ausgeweitet werden. Dazu wird die zulässige Verkaufsfläche des Marktes um 300 m² von derzeitig 2.400 m² auf dann 2.700 m² vergrößert.

Im Zuge der Umgestaltung und Erweiterung sollen auch eine Außengastronomie des Bäckers sowie die Unterbringung weiterer temporärer Aktionsflächen bzw. separater Verkaufsflächen mit saisonalen

Produkten zugelassen werden. Ebenfalls zulässig sein sollen zwei Wagenstandplätze für Außenverkaufsstände (Imbissstände, Fischverkauf o.ä.). Die Gesamtaußenverkaufsfläche wird auf 200 m² begrenzt. Die Gesamtaußenverkaufsfläche setzt sich aus den Standorten der Einkaufswagensammelstellen, den saisonalen temporären Verkaufsständen sowie den mobilen stationären Verkaufsständen zusammen.

Durch entsprechende Festsetzungen - flächenmäßige Begrenzung bestimmter zentrenrelevanter Sortimente auf max. 10% der Gesamtinnenverkaufsfläche entsprechend dem Entwicklungs- und Zentrenkonzept sowie deren flächenmäßige Begrenzung der einzelnen Randsortimente an der gesamten Randsortimentsverkaufsfläche- soll sichergestellt werden, dass der künftige Markt keine negativen Auswirkungen auf den sonstigen innerstädtischen Facheinzelhandel hat.

Räume für die Lagerung der angelieferten Lebensmittel sind auch in Zukunft überwiegend im südlichen Gebäudeteil vorgesehen, wo auch die Anlieferung der Waren erfolgt. Eine Einfahrt für den Anlieferungsverkehr ist östlich des Gebäudes abgehend von der Ringstraße vorhanden. Diese von der angrenzenden Wohnbebauung abgewandte Anlieferung vermeidet bei eventuellen Frühanlieferungen mögliche Immissionskonflikte. Ein Großteil der Anlieferfläche soll durch ein Vordach überdacht werden.

Aus lagerlogistischen Gründen ist langfristig eine Lagerflächenerweiterung notwendig. Hierfür ist eine westliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes vorgesehen. Ebenfalls soll die Umnutzung der ursprünglich als Grünzone festgesetzten Fläche als Vollgutlagerfläche an der Nordseite des Gebäudes ermöglicht werden.

Bei dem Plangebiet zwischen Spenger Straße und Ringstraße handelt es sich um Flächen, die bereits durch den Einzelhandelsmarkt und den dazugehörigen Stellplatzanlagen großflächig versiegelt sind. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der "grünen Wiese", wird vermieden.

Neben der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist es ein Ziel, an dem Standort weiterhin ein ausreichendes Stellplatzangebot vorzuweisen, um einen Parkdruck auf angrenzende Bereiche zu vermeiden. Durch die westliche Lagerflächenerweiterung entfallen perspektivisch Stellplätze. Dieser Wegfall wird jedoch durch die Ausweisung neuer Stellplätze im Südwesten des Plangebietes kompensiert. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel 4 näher dargestellt.

2. Belange des Handels

Die Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2002, die die Stadt Enger erstellen lassen hat, wurde 2008 durch die GMA aktualisiert[1] und mit Beschluss vom 17.10.2011 (VL-92/2011) durch den Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungs- und Zentrenkonzept beschlossen. In diesem Rahmen wurde eine Definition des zentralen Versorgungsbereichs für die Stadt Enger vorgenommen. Die Fläche des Marktes liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Enger und grenzt darüber hinaus an den Entwicklungsbereich Nr. 4, welcher als Reservefläche für eine großzügigere Warenpräsentation und Vergrößerung der Sortimentstiefe des Marktes vorgesehen wird. Als Ziel wird für den Standort somit weniger eine Entwicklung in der Sortimentsbreite, sondern vielmehr in der Sortimentstiefe gesehen, um eine großzügigere Warenpräsentation zu erreichen.

Um die Konkurrenzwirkung zum gewachsenen Versorgungszentrum der Innenstadt nicht zu erhöhen, empfiehlt die GMA in ihrer Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Enger aus städte-

[1] Einzelhandelskonzept für die Stadt Enger. Aktualisierung der Untersuchung 2002. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Köln, März 2008.

baulichen Gesichtspunkten keine weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente am Standort des Marktes anzusiedeln. So sollten im Falle einer Angebotsergänzung ausschließlich Betriebe mit einem Schwerpunkt bei nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

Die Verkaufsflächenanzahl bei Nahrungs- und Genussmitteln ist zwischen 2002 bis 2008 von 314 m² auf 454 m² je 1.000 Einwohner deutlich angestiegen. Im Vergleich mit anderen Grundzentren gleicher Größe und regionaler Lage weist Enger jedoch nach wie vor eine unterdurchschnittliche Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung auf.

Im Falle der geplanten Erweiterung kommt es, im Gegensatz zu einer Neuansiedlung einer weiteren Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, lediglich zu einer Erweiterung der Sortimentstiefe, nicht der –breite. Es werden somit nicht andere, sondern nur mehr Produkte des bereits angebotenen Einzelhandelssortiments angeboten. Dies ermöglicht dem vorhandenen Lebensmittelmarkt die Entwicklung auf eine wirtschaftlich tragfähige Größe sowie damit einhergehend eine Bestandssicherung der Nahversorgung am derzeitigen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Bei dem Standort Spenger Straße / Ringstraße handelt es sich um einen bereits bestehenden Standort, der von den Kunden gut angenommen wird und bereits Magnetfunktionen für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ausübt. Durch seine räumliche Lage und gute Erreichbarkeit kann er von Kunden aus der Kernstadt, aber auch von Kunden benachbarter Ortsteile (Westerenger und Pödinghausen, etc.) aufgesucht werden.

Dem beschriebenen Ausbaupotenzial für den Einzelhandel hinsichtlich der Verkaufsflächen wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ entgegengekommen.

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines E-Centers am Stanort Enger, Ringstraße

Um die voraussichtlichen Auswirkungen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu untersuchen, wurde eine Auswirkungsanalyse durch die GMA[2] durchgeführt und die Erweiterung zusammenfassend folgendermaßen bewertet:

Durch die Erweiterung sind die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen von rund 6 % gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu erwarten. Neben kleinteiligem Einzelhandel ist hier v.a. auf die Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi sowie den Netto Getränkemarkt hinzuweisen. Alle Anbieter weisen zeitgemäße Marktauftritte und Verkaufsflächengrößen auf. Demnach können negative Auswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden.

Im weiteren Stadtgebiet der Stadt Enger sind Umverteilungswirkungen von 3 – 4 % zu erwarten, die sich gegenüber den Lebensmitteldiscountern Lidl und Niedrigpreis sowie dem Jibi-Markt im Nahversorgungszentrum Westerenger entfalten werden. Aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilung sind auch hier – sowohl gegenüber dem Nahversorgungszentrum als auch den sonstigen Lagen- keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Außerhalb des Einzugsgebietes bewegen sich die Auswirkungen in den umliegenden Städten auf einem äußerst niedrigen Niveau. Demnach ist hier nicht von einer nachhaltigen Betriebsschwächung der ansässigen Anbieter auszugehen.

[2] Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines E-Centers am Standort Enger, Ringstraße; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, Juli 2015.

Ergänzt durch Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Bünde vom 25. Februar 2016; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Köln, April 2016.

Vor dem Hintergrund der aufgeführten wettbewerblichen Wirkungen lassen sich auch bei der Betrachtung der konkreten örtlichen Situation keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erkennen.

3. Belange des Verkehrs

Das Grundstück soll, wie bislang, für den Kundenverkehr unmittelbar von der Spenger Straße und von der Ringstraße aus über jeweils eine Zu- und Abfahrt erschlossen werden.

Die Erschließung für die Warenanlieferung sowie für den Kundenverkehr erfolgt größtenteils getrennt. Die Warenanlieferung im Süden erfolgt über eine separate Zufahrtsmöglichkeit von der Ringstraße aus über die südliche Gebäudeseite. Nach dem Be- und Entladevorgängen ist eine Umfahrung über die angrenzende Stellplatzanlage geplant. Die Anlieferung der Vollgutlagerfläche erfolgt über die Ringstraße aus im Norden des Gebäudes.

Damit werden die im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten drei Einfahrtsbereiche beibehalten. Sonstige Zu- und Abfahrten zur Ringstraße und Spenger Straße sind ausgeschlossen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird durch die angrenzenden Straßen aufgenommen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung von im Umfeld vorhandenen Wohnquartieren, z.B. durch Park-Such-Verkehr, ist durch die günstige Lage im Verkehrsnetz nicht zu erwarten.

Gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung zu § 51 Abs. 1 BauO NRW besteht bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche ein Bedarf von einem Stellplatz je 10 – 30 m² Verkaufsfläche. Der Bestand des Marktes von zurzeit 174 Stellplätzen sowie 16 fremdgenutzten Stellplätzen eines angrenzenden Gewerbeobjektes wird mit einem Stellplatz je 14 m² Verkaufsfläche als ausreichend angesehen. Die im Zuge der perspektivischen Erweiterung des Marktes wegfallenden Stellplätze würden dann durch die Ausweisung neuer Stellplatzflächen westlich des Gebäudes kompensiert werden. Daher wird auch zukünftig ein ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden sein. Somit wird der überwiegende Teil des Grundstücks durch Stellplätze und ihre Zufahrten genutzt.

Durch das Anpflanzen von Einzelbäumen sowie die Anlage von Pflanzflächen wird der Bereich der Kundenstellplätze und Fahrgassen aufgewertet und klar gegliedert.

4. Belange des Umweltschutzes

4.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Nach dem UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung erforderlich, um zu ermitteln, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG ist im Folgenden dargestellt.

Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c Satz 1 UVPG:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1	**Merkmale des Vorhabens** Die Merkmale des Vorhabens und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien überschlägig zu beschreiben:		
1.1	Größe des Vorhabens	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtgröße von etwa 12.000 m². Da die Geschossfläche des großflächigen Einzelhandels oberhalb von 1.200 m² liegt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Entsprechend der Festsetzungen sind im Bebauungsplangebiet Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermarkt) zulässig, sofern die Einrichtungen eine Gesamtinnenverkaufsfläche von maximal 2.700 m² nicht überschreiten. Die Gesamtaußenverkaufsfläche ist auf 200 m² begrenzt. Die Gesamtaußenverkaufsfläche setzt sich aus den Standorten der Einkaufswagensammelstellen, den saisonalen temporären Verkaufsständen sowie den mobilen stationären zusammen.	-
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Die Flächen des Plangebietes sind bereits fast vollständig versiegelt und gewerblich vorgenutzt. Die Grünflächen an den Rändern des Plangebietes bleiben überwiegend erhalten. Lediglich die Grünfläche an der nördlichen Gebäudeseite soll aus lagerlogistischen Gründen als Lagerfläche umgenutzt werden. Negative Auswirkungen auf den südlich des Plangebietes verlaufenden Bolldamm-Baches sind nicht zu erwarten. Des Weiteren sind keine negativen Wirkungen auf die Kriterien Wasser, Natur und Landschaft zu erwarten.	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.3	Abfallerzeugung	Abfälle der Nutzung „Verbrauchermarkt“ werden im üblichen Ausmaß anfallen und können über die normale Abfallentsorgung beseitigt werden.	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Die Vergrößerung des Marktes wird zu einer Erhöhung des Verkehrs und damit einhergehend des Lärms führen. Zur Überprüfung, ob Immissionskonflikte mit angrenzenden Nutzungen entstehen, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in Kapitel 4.4 dargestellt.	+
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen des Vorhabens werden keine gefährlichen oder wassergefährdenden Stoffe gelagert, genutzt oder produziert.	-
2	**Standort des Vorhabens** 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 Einwirkungsbereich 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)	Das Gebiet ist bereits baulich intensiv genutzt und ist durch den vorhandenen Einzelhandelsmarkt sowie die dazugehörende Stellplatzanlage geprägt. Die kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes wurde bisher gewerblich genutzt.	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und gewerblich vorgenutzt. Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Herford befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Altablagerung (M 101). Hierbei handelt es sich um eine Bodenauffüllung mit Bauschutt, Boden, Hausschlacke, Asche, die vermutlich in den Jahren 1945 bis 1953 vorgenommen wurde.	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
		Im Zuge von Baumaßnahmen wurde auf einer Teilfläche des Plangebietes eine Altlastenvorerkundung durchgeführt.[3] Durch die Untersuchung wurde die Zusammensetzung der Altablagerung bestätigt, die an den untersuchten Stellen bis zu einer Tiefe von 1,9 m nachgewiesen wurde. Eine relevante Ausgasung von Methan aus der Bodenluft wurde nicht festgestellt. Aufgrund der bisherigen Nutzung kommt es zu keiner negativen Veränderung der Intensität der Bodennutzung.	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-

[3] Altlastenvorerkundung im Bereich BV Spenger Straße / Ringstraße in Enger. IFUA. Bielefeld, 1996.

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu.	-
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Trifft für den Bebauungsplan nicht zu	-

3	**Merkmale der möglichen Auswirkungen** Die möglichen erheblichen Auswirkungen sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
Schutzgut	**Teilschutzgut**	**Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität, Wahrscheinlichkeit**
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt		Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt durch die Planung nicht zu erwarten.
Landschaft		Aufgrund der vorhandenen Vornutzung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft durch die Planung nicht zu erwarten.
Mensch	Erholung	Da es sich hier größtenteils um ein Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad handelt, das weder aufgrund seiner Lage im Grünsystem noch aufgrund seiner Attraktivität von Erholungssuchenden genutzt wird, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Teilschutzgut Erholung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.
	Immissionsschutz	Auswirkungen sind durch den Betrieb der Einzelhandelsnutzung (Kunden- und Lieferverkehr, Lüftungs- / Kühlanlagen) begründet, wobei sich die Auswirkungen auf den Planbereich und die angrenzende Bebauung beziehen. Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebs- und Anlieferzeiten bestimmt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um zu überprüfen, ob erhebliche Schallimmissionen durch das geplante Vorhaben in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm im nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet überschritten wird und es somit zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen kann. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Kapitel 4.4 ausführlich dargestellt.
Boden	Altlasten	Durch die Altlastenvoruntersuchung wurde die Zusammensetzung der Altablagerung bestätigt, die an den untersuchten Stellen bis zu einer Tiefe von 1,9 m nachgewiesen wurde

		(s. Kapitel 4.5). Eine relevante Ausgasung von Methan aus der Bodenluft wurde nicht festgestellt.
	Bodenschutz	Da es sich um ein baulich intensiv genutztes Gebiet handelt, das in weiten Teilen fast vollständig versiegelt ist, sind keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.
Wasser	Grundwasser	Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
	Oberflächen-gewässer Niederschlags-wasser	Südlich des Plangebietes verläuft der Bolldamm-Bach. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Oberflächengewässer / Niederschlagswasser sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
Klima		Es lassen sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima feststellen.
Kultur- und Sachgüter		Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung ist festzustellen, dass es durch die Überschreitung des Immissionsrichtwertes am nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zu erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens kommen kann. Demzufolge wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Ebenfalls wurde eine separate Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet. Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der separaten Umweltprüfung werden in den folgenden Unterkapiteln dargestellt.

4.2 Umweltprüfung / Umweltverträglichkeit

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht[4] als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Ebenfalls wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung[5] durchgeführt.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

[4] Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“. Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg. Juni 2016

[5] Umweltverträglichkeitsstudie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“. Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg. Juni 2016

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ sowie der parallelen 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes primär geringe Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere sowie Pflanzen und biologische Vielfalt ausgehen.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Die entsprechenden Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

4.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurden die relevanten Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere sowie Pflanzen und biologische Vielfalt ermittelt.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Ermittlung erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurde das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die „Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen“ (LINFOS) ausgewertet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ sowie die parallele 6. Teiländerung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst:

Vermeidungsmaßnahme für häufige und verbreitete Vogelarten:

- Durchführung von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen dem 1.Oktober und dem 28. Februar. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse:

- Das zum Abbruch vorgesehene Gebäude sowie die Fugen an der westlichen Fassade des Lebensmittelmarktes sollten vor dem Abbruch bzw. Anbau auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, ist ein Gutachter einzuschalten, der entsprechende Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.
- Sollte die Inanspruchnahme des Obstbaumes mit potentieller ganzjähriger Quartierfunktion erforderlich sein, sollte die Inanspruchnahme außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit, also im Zeitraum Anfang September bis Ende Oktober erfolgen. Ist die Inanspruchnahme nicht innerhalb dieses Zeitraumes möglich, müssen die potentiellen Quartiere vorher auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Bei einer Nutzung durch Fledermäuse ist ein Gutachter einzuschalten, der entsprechende Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Ermittlung erfolgte eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes.

Ebenfalls wurde zur Erfassung der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet eine Biotoptypenkartierung auf Grundlage der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes keine gefährdeten und/oder seltenen Biotoptypen betroffen sind, sondern überwiegend versiegelte Flächen. In geringem Maße ist die Inanspruchnahme eines kleinflächigen Gehölzbestandes sowie eines Einzelbaumes geplant. Die Schutzwürdigkeit des Schutzguts Pflanzen und biologische Vielfalt wird als gering eingestuft.

4.4 Immissionsschutz

Zur Überprüfung, ob Immissionskonflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten[6] erarbeitet.

Der Immissionsort I1 repräsentiert das allgemeine Wohngebiet nördlich der Spenger Straße. Nach Ziffer 6.1 der TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts. Der Immissionsort I2 repräsentiert eine Mischgebiets-Situation westlich des E-Centers. Bei Mischgebieten betragen die Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm 60 dB(A) tags und 45dB(A) nachts. Östlich der Ringstraße sind ebenfalls die Immissionsrichtwerte von 60 / 45 dB(A) tags / nachts in Ansatz zu bringen

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte östlich der Ringstraße ≤ 57 dB(A) tags und ≤ 37 dB(A) nachts sowie am Immissionsort I2 mit ≤ 60 dB(A) tags und < 30 dB(A) nachts eingehalten werden.

Am Immissionsort I1 wurden ≤ 59 dB(A) tags und < 29 dB(A) nachts ermittelt. Somit werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl nach Ziffer 6.1 der TA Lärm als auch nach der DIN 18005 (Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) tags um 4 dB(A) überschritten und nachts eingehalten.

Tagsüber wird der Immissionsrichtwert am Immissionsort I1 mit ≤ 59 dB(A) überschritten. Ursächlich für die Überschreitung des Immissionsrichtwertes am Immissionsort I1 sind im Wesentlichen die Geräusche vom Kundenparkplatz. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie bspw. eine Lärmschutzwand parallel zur Spenger Straße sind jedoch aus städtebaulichen und abstandsflächenrechtlichen Gründen nicht realisierbar. Da nach § 6 BauNVO Mischgebiete gleichermaßen dem Wohnen und der gewerblichen Tätigkeit dienen, ist jedenfalls bis zum Erreichen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) tags gesundes Wohnen grundsätzlich gewährleistet.

Ziffer 6.7 der TA Lärm sieht vor, dass bei einem Aneinandergrenzen von gewerblicher Nutzung und zum Wohnen dienenden Gebieten (Gemengelage) die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriegebiete andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

[6] Schalltechnisches Gutachten. AKUS GmbH. Bielefeld, September 2015.

Das Plangebiet wird seit jeher gewerblich genutzt. Bereits in den 1970er Jahren wurden ehemalige Gewerbegebäude zu einem Edeka-Markt umgenutzt. Im Jahre 1978 wurde diese Nutzung um eine Tankstelle erweitert. 1996 wurde die Baugenehmigung zum Neubau eines Edeka-Marktes mit 1.250 m² Verkaufsfläche erteilt. Das bisherige alte Gebäude des Edeka-Marktes wurde in einen Sonderpostenmarkt umgenutzt. Insgesamt wurden 113 Stellplätze genehmigt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Edeka-Markt“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für einen Edeka Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.400 m² gelegt. Die Gebäude des bis dahin existierenden Sonderpostenmarktes sowie weitere, ehemals gewerblich genutzte Gebäude wurden hierfür abgebrochen.

Auch die Wohnnutzung nördlich der Spenger Straße war in der jetzt anzutreffenden Form nicht immer vorhanden. Das Gebäude Spenger Straße 30, der im Immissionsschutzgutachten angesetzte Immissionspunkt I1 wurde im Jahre 1905 als Kontor nebst Lagerraum errichtet. 1931 wurde dort eine Wäschefabrik errichtet, die 1947 erweitert wurde. Derzeit befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes ein Fotoatelier mit Büroräumen und im Obergeschoss ein Lager- und Ausstellungsraum sowie weitere Wohnungen. Das Gebäude Spenger Straße 32 wurde im Mai 1904 als Wohnhaus errichtet und als solches wird es auch bis heute genutzt. Das Gebäude Spenger Straße 34 wurde ebenfalls im Jahre 1906 als Wohnhaus errichtet. Mittlerweile besteht dort neben der Wohnnutzung eine logopädische Praxis.

Schließlich hat bzgl. des Grundstückes Ringstraße 45, das im Kreuzungsbereich mit der Spenger Straße liegt, das Verwaltungsgericht Minden in seinem Urteil vom 11.09.1981 (1 K 490/81) festgestellt, dass es angesichts der Umgebungsbebauung mit Wohnbebauung, landwirtschaftlicher Nutzung und Gewerbebetrieben unterschiedlicher Störintensität als Mischgebiet zu qualifizieren ist. Diese Vorprägung gilt wie dargestellt in gleicher Weise für die westlich gelegenen Grundstücke an der nördlichen Spenger Straße auch.

Es lässt sich zusammenfassend festhalten, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 sowie der TA Lärm lediglich am Immissionspunkt I1 tagsüber um 4 d(B)A überschritten werden. Ursächlich für die Überschreitung des Immissionsrichtwertes sind im Wesentlichen die Geräusche vom Kundenparkplatz. Aus städtebaulichen und abstandsrechtlichen Gründen sind jedoch aktive Lärmschutzmaßnahmen (bspw. in Form einer Lärmschutzwand parallel zur Spenger Straße) nicht realisierbar. Aufgrund der besonderen Bedeutung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts für die Versorgung der Einwohner der Stadt Enger sind ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen (in Form von einer Beschränkung der Öffnungszeiten) nicht gewünscht. Auf der Grundlage der Ziffer 6.7 „Gemengelage" der TA Lärm ist daher wegen der jahrzehntelangen, erheblichen Vorbelastung dieser Grundstücke durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet den Eigentümern und Bewohnern der Gebäude nördlich der Spenger Straße ein Beurteilungspegel von ≤ 59 dB(A), der damit unter dem für ein Mischgebiet geltenden Richtwert liegt, zuzumuten.

4.5 Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Herford befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Altablagerung (M 101). Hierbei handelt es sich um eine Bodenauffüllung mit Bauschutt, Boden, Hausschlacke, Asche, die vermutlich in den Jahren 1945 bis 1953 vorgenommen wurde.

Im Zuge von Baumaßnahmen wurde auf einer Teilfläche des Plangebietes eine Altlastenvorerkundung durchgeführt.[7]

Durch die Untersuchung wurde die Zusammensetzung der Altablagerung bestätigt, die an den untersuchten Stellen bis zu einer Tiefe von 1,9 m nachgewiesen wurde. Eine relevante Ausgasung von Methan aus der Bodenluft wurde nicht festgestellt.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

In Bezug auf das Landschaftsbild besteht im Plangebiet und der nördlichen, östlichen und westlichen Umgebung eine erhebliche Vorbelastung. Auf Grund vorhandener Gebäude sowie der abschirmenden Wirkung der Gehölze südlich des Plangebietes wird die Erweiterungsfläche nur von der Spenger Straße nördlich des Plangebietes und den Parkplätzen sichtbar sein. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „E-Center“ führt somit zu keinen relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Ein Bedarf an Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Vorhabenswirkungen ergibt sich nicht.

4.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Insgesamt ergibt sich eine erforderliche Kompensation von 1.816 Biotoppunkten, für die auf Reserven eines Ökokontos mit einer Gesamtfläche von 75.950 m² (153.650 Biotoppunkte) zurückgegriffen werden kann. Die Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die erforderlichen 1.816 Biotoppunkte (entsprechen einer Fläche von ca. 898 m²) werden auf der Ausgleichsfläche (AuE 1) Gemarkung Westerenger, Flur 8, Flurstück 62 festgesetzt. Durch diese Maßnahme werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausreichend kompensiert.

4.8 Bodenschutz

Die Vorbelastung der Böden im Plangebiet durch Versiegelung ist hoch. Lediglich ein Teilbereich im Südwesten ist noch nicht versiegelt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 kommt es zu bau- und anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden. Diese Auswirkungen gehen primär von der Verdichtung und Überbauung von natürlichen Böden einher. Auf Grund der Kleinflächigkeit der zu beanspruchenden Fläche und der Vorbelastung im Plangebiet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen. Bei dem betroffenen, unversiegelten Boden handelt es sich um einen typischen Gley, zum Teil Braunerde-Gley. Dieser Boden besitzt keine Schutzwürdigkeit bzw. ist nicht bewertet.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Baugrund im Plangebiet wasserbeeinflusst ist.

[7] Altlastenvorerkundung im Bereich BV Spenger Straße / Ringstraße in Enger. IFU. Bielefeld, 1996.

5. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Grundstück verfügt derzeit bereits über eine ausreichende Ver- und Entsorgung. Entsprechende Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Am nordöstlichen Plangebietsrand verlaufen zwei öffentliche Kanaltrassen durch das Plangebiet. Die Führung der Kanaltrassen über das private Grundstück ist durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert.

6. Auswirkungen und Realisierung der Planung

6.1 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6.2 Kostenschätzung

Der Stadt Enger entstehen durch die vorgesehenen Planungen keine Kosten.

Alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Kosten werden vom Verursacher der Planung getragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

6.3 Rechtliche Auswirkungen

Das Plangebiet überlagert den Geltungsbereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Edeka-Markt“.

Nach Satzungsbeschluss werden die bislang gültigen Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 86 „E-Center“ ersetzt, soweit sie von diesem betroffen sind.