



Stadt Ennigerloh

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

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB

28. September 2016

bearbeitet von

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
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. Anlass für die Aufstellung/Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2. Bestandssituation	4
2.1 Plangebiet Größe und Abgrenzung	4
2.2 Umfeld des Plangebietes/Gesamtörtliche Situation	4
2.3 Verkehrliche Erschließung	4
3. Formelle und informelle Planung	5
4. Städtebaulicher Entwurf	6
4.1 Städtebauliches Konzept	6
4.2 Erschließungs- und Stellplatzkonzept	6
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	6
5. Festsetzungen	7
5.1 Bebauung	7
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
Bauweise	8
5.2 Garagen und Stellplätze	8
5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
5.4 Pflanzgebote	9
5.5 Gestalterische Festsetzungen	9
6. Begleitende Untersuchungen und Planungen	9
6.1 Einzelhandel	9
6.2 Schalltechnische Untersuchung	10
6.3 Verkehrstechnische Untersuchung	10
6.4 Umweltbericht	11
6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz	11
7. Hinweise	11
8. Maßnahmen zur Realisierung	11
8.1 Bodenordnung	11
8.2 Grundstücksversorgung und -entwässerung	11
8.3 Durchführungsvertrag / Kosten	11
9. Städtebauliche Zahlenwerte Plangebiet	12

1. Anlass für die Änderung 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 ca. 300 qm auf max. 1.200 qm. Die technischen Neuerungen stellen vor allem ökologische Verbesserungen dar, welche die Betriebskosten des Marktes senken sollen (Photovoltaik-Anlage, Wärmerückgewinnung bei den Kühlmöbeln).

Unter der Voraussetzung des Nachweises der Verträglichkeit (wird aktuell vom Gutachterbüro Junker und Kruse analysiert) soll im weiteren Verfahren eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 qm dargestellt (Flächennutzungsplan) bzw. festgesetzt (Bebauungsplan) werden, um bei einer Erhöhung um die aktuell als Reservefläche vorgesehenen 200 qm nicht wieder beide Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ändern zu müssen. Die Beschränkung auf die derzeit vorgesehenen 1.200qm Verkaufsfläche erfolgt durch Aufnahme einer entsprechenden Regelung in den Durchführungsvertrag.

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 0,65 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 776 und 777.

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/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 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.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird für alle Verkehrsteilnehmer durch die plangebietsbegrenzende, südlich verlaufende Ostenfelder Straße erschlossen. 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.

3. Formelle und informelle Planung

Flächennutzungsplanung

Gemäß der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittel – mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.300 qm dargestellt. Diese bezieht sich allerdings auch auf den westlich angrenzenden Getränkemarkt, so dass die dargestellte Verkaufsflächengröße bereits heute ausgeschöpft ist. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

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.

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

4.1 Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist die Errichtung eines ALDI-Lebensmittelmarktes mit zunächst 1.200 qm Verkaufsfläche zzgl. Lagerflächen sowie Sozialräume für die Angestellten. Darin enthalten sind auch 200qm Reserve für eine später mögliche Anhebung der Verkaufsfläche auch maximal 1.400 qm. 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:

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

4.2 Erschließungs- und Stellplatzkonzept

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

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Die Situation wird sich im Vergleich mit dem Bestand nur marginal verändern. Vorgesehen sind wie bisher eine Gliederung der Stellplatzanlage durch Begrünungsmaßnahmen sowie Baum- und Strauchpflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen.

5. Festsetzungen

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der für den Lebensmittel-Discounter vorgesehene Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter« festgesetzt. Die zulässige Größe der Verkaufsfläche wird auf 1.200 qm begrenzt. Unter der Voraussetzung des Nachweises der Verträglichkeit wird im weiteren Verfahren eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 qm anvisiert (vgl. Kapitel 1). Festsetzungen zu weiteren Steuerung der zulässigen Sortimente erfolgen ebenfalls im weiteren Verfahren.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit

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 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.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes 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 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 zuzüglich einer angemessenen Flexibilität bei der genauen Lage des zukünftigen Gebäudekörpers.

5.2 Garagen und Stellplätze

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandene Gasleitung am östlichen Rand des Plangebietes wird über die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes planungsrechtlich abgesichert.

5.4 Pflanzgebote

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 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.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

werden im weiteren Verfahren ergänzt

6. Begleitende Untersuchungen und Planungen

6.1 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. Im weiteren Verfahren soll vom Gutachter auch der Nachweis bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm erbracht werden.

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Ein Lärmschutzgutachten wurde beauftragt, liegt aber zum Vorentwurf noch nicht abschließend vor. Es ist zu erwarten, dass die geplante Anlieferungshalle zukünftig die Lärmbelastung senken wird, da sie als geschlossene Halle geplant ist.

6.3 Verkehrstechnische Untersuchung

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

6.4 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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. Daher kann auf eine gesonderte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

6.6 Artenschutz

Gemäß Abstimmung mit der ULB des Kreises Warendorf werden auf Basis vorhandener Daten Aussagen zum Artenschutz getroffen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Hinweise

werden im weiteren Verfahren ergänzt

8. Maßnahmen zur Realisierung

8.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8.2 Grundstücksversorgung und -entwässerung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

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.

9. Städtebauliche Zahlenwerte Plangebiet

werden im weiteren Verfahren ergänzt

Post • Welters GmbH

28. September 2016