



# **STADT ENNIGERLOH**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bahnhof“**

### **Begründung mit Umweltbericht**

**März 2014**

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Bergbau
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Baugestaltung
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -**

### **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Immissionsschutz-Gutachten: Schallimmissionsprognose** zur Erweiterung des Standorts der Raiffeisen Warendorf eG in Enniger, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2013
- A.2 Immissionsschutz-Gutachten: Staubimmissionsprognose** zur Erweiterung des Standorts der Raiffeisen Warendorf eG in Enniger, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2013
- A.3 Verkehrsplanung**, Flächenbedarf Zu- und Abfahrten, Gnegel GmbH Sendenhorst, Mai/August 2013

## **1. Einführung**

Die Raiffeisen Warendorf eG betreibt seit Jahrzehnten dezentrale Standorte im Kreis Warendorf. Der innerörtliche Standort in Sendenhorst ist im Oktober 2012 durch einen Brand zerstört worden. Neben einer Neuordnung und Wiedererrichtung in Sendenhorst soll aus diesem Anlass der ebenfalls bereits langjährig bestehende Standort in Enniger erweitert werden. Dieser liegt an der Bahntrasse Beckum - Münster der WLE und innerhalb von bereits wirksam im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Daher wird er grundsätzlich als geeignet für die geplante Erweiterung angesehen. Zum Nachweis der Verträglichkeit mit dem Umfeld ist die Vorhabenplanung differenziert ausgearbeitet worden, es sind konkrete Planungen zum Verkehrsablauf vorgenommen worden und es wurden entsprechende Immissionsuntersuchungen durchgeführt.

Der Standort ist bislang im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 entwickelt worden, zuletzt erfolgte eine Erweiterung um zwei größere Silos im Osten. Für die nun verfolgte Entwicklung soll aufgrund des Umfangs sowie zur grundsätzlichen Klarstellung und allseitigen Planungssicherheit für den Standort in Enniger ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Zuge des Planverfahrens werden die einzelnen Planungsaspekte wie Verkehrserschließung, Lärm, Landschaftsbild etc. weiter geprüft und in der Planung ausgewertet.

## **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) „Am Bahnhof“ liegt im Süden des Ortsteils Enniger, nordöstlich der o.g. Bahntrasse Beckum - Münster. Westlich verläuft die Vorhelmer Straße (Kreisstraße K 1), südlich die Enniger Straße (K 6). Das Plangebiet umfasst den bereits seit Jahrzehnten bestehenden Standort Enniger der Raiffeisen Warendorf eG. Auf der Nordseite der Bahntrasse verläuft ein Wirtschaftsweg, der den Raiffeisenstandort quert. Er steht im Eigentum der Raiffeisen Genossenschaft und erschließt neben dem Standort lediglich das alte Bahnhofsgebäude im Einmündungsbereich in die Vorhelmer Straße.

Der Geltungsbereich des vB-Plans „Am Bahnhof“ ist rd. 2,15 ha groß und umfasst die Flurstücke 73 tlw., 89, 90 tlw., 93 tlw., 94, 95 tlw., 96, 97, 176, 229, 230, Flur 15, Gemarkung Enniger.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Der überplante Standort nordöstlich der Bahntrasse Beckum - Münster wird bereits seit Jahrzehnten für den Agrarhandel und die Lagerung von Getreide genutzt. Den Kern der bisherigen Anlage stellen ein Mischfutterwerk mit einigen Siloanlagen sowie eine südlich gelegene Lagerhalle direkt an der Bahntrasse dar.

Mischfutterwerk und Silos im zentralen Bereich weisen Bauhöhen von rd. 20 m bis 26 m auf. Das Lagergebäude ist rd. 10 m hoch und besitzt ein flach geneigtes Satteldach. Im Westen des Gebäudes ist ein kleiner Raiffeisenmarkt „Haus- und Gartenmarkt“ mit rd. 220 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche integriert. Es handelt sich um eine betriebs- und standortbezogene untergeordnete Verkaufsstelle i.W. als Dienstleistung für die anliefernden und abholenden Genossenschaftsmitglieder. Schwerpunktmäßig werden landwirtschaftsbezogene Produkte verkauft. In diesem Gebäudeteil ist bisher auch die Verwaltung des Standorts insgesamt untergebracht. Vor einigen Jahren ist östlich des Mischfutterwerks eine Erweiterung um zwei weitere Silos erfolgt, die ebenfalls rd. 25 m hoch sind.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen bestehen direkt westlich im Bahnhofsgebäude und einer Hofstelle. Weiter westlich sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, die entsprechend mit einem Bebauungsplan rechtskräftig überplant sind (Bebauungsplan Nr. 411 „Gewerbegebiet Vorhelmer Straße“). Südlich schließt daran jenseits der Bahntrasse ein vorgelagerter kleiner Siedlungsbereich aus fünf Häusern an.

Etwa 200-300 m nördlich fließt der Bach Angel von Ost nach West. Auf seiner Nordseite erstreckt sich parallel entlang der Anne-Frank-Straße Wohnbebauung (nicht überplant) und im Bereich der Riggerstraße ein Wohnsiedlungsbereich (Bebauungsplan Nr. 403 „Enniger Süd“, 1. Ergänzung).

Wohnstandorte im Außenbereich befinden sich mit mehreren Hofstellen etwa 150-200 m südlich im Einmündungsbereich Vorhelmer Straße/Enniger Straße sowie rd. 350 m östlich an der Alten Neubeckumer Straße.

Die landschaftliche Einbindung stellt sich bislang wie folgt dar: Entlang der südlich verlaufenden Bahntrasse besteht eine ältere Baumreihe i.W. aus Pappeln, die sehr hochgewachsen ist. In Richtung Süden besteht somit direkt am Rand des Standorts ein harmonischer Übergang zwischen den hohen Anlagenteilen und dem weiteren Landschaftsraum. Der Landschaftsraum selbst ist im weiteren baulich kleinteilig geprägt und durch den der Ortslage Enniger vorgelagerten kleinen Siedlungsteil mit Gärten und mehrere Hofstellen mit lockerem Hofbaumbestand eher reich strukturiert. Im Südwesten folgt dann das Waldstück Bröckerholz. Aus Richtung Südwesten sind die Anlagen somit insgesamt bereits gut in das Landschaftsbild eingebunden.

Nördlich und westlich schließen an den Standort offene Ackerflächen an. Am Nordrand der o.g. Ackerflächen verläuft die Angel, zentral ein Entwässerungsgraben. Gliedernde Strukturen sind innerhalb der Ackerflächen auch an den Wasserläufen nicht vorhanden. Erst entlang der Alten Neubeckumer Straße und der Straße zwischen dieser und der K 6 sind wieder landschaftsbildwirksame Gehölzstrukturen als Baumreihen bzw. Allee gegeben. In Richtung Nordosten besitzen die bestehenden Anlagen somit eine deutliche Fernwirkung.

Die Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits mit Anschlüssen an die Vorhelmer Straße im Westen und untergeordnet auch an die Enniger Straße im Südosten gegeben.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Nach dem gültigen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich noch als Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Im Rahmen seiner Fortschreibung ist mit dem Planstand von 2010 inzwischen die gemeindliche Flächennutzungsplan nachvollzogen worden und es ist eine Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) erfolgt. Der bereits wirksame gemeindliche Flächennutzungsplan ist somit an die in Fortschreibung befindlichen Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet und weitere nördlich anschließenden Flächen bis zu dem o.g. Entwässerungsgraben innerhalb der Ackerflächen als gewerbliche Baufläche dar. Die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden und zu erweiternden gewerblichen Nutzung des Raiffeisenstandorts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit gemäß 8(2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Etwa 340 m südwestlich des Plangebiets liegt das im Biotopkataster NRW verzeichnete Biotop BK-4113-901 und Naturschutzgebiet NSG „Laubwald im Bröckerholz. Schutzziel ist die Erhaltung und Wiederherstellung eines artenreichen, naturnahen Eichen-Hainbuchenwalds im Komplex mit einem Bachlauf durch naturnahe Waldbewirtschaftung und Reaktivierung eines alten Bachlaufs innerhalb des Waldkomplexes.

In einem Abstand von ca. 500 m liegt westlich des Betriebsgeländes das Biotop BK-4113-063 „Kleingehölz an der Angel östlich Hof Münstermann“. Schutzziel ist der Erhalt von Relikten der ehemaligen Bachauenlandschaft als Lebensraum u.a. für Kleinsäuger und Amphibien.

Das o.g. Naturschutzgebiet ist zudem als Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet) DE-4113-301 „Bröckerholz“ eingetragen. Entwicklungsziele sind die naturnahe Waldbewirtschaftung sowie der Erhalt, die Sicherung und Entwicklung von naturnahen Eichen-Hainbuchenwäldern auch als Lebensraum gefährdeter Vogelarten.

### 3.4 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Etwa 200-300 m nördlich verläuft der Bachlauf der Angel, zwischen diesem und dem Plangebiet parallel ein namenloser Entwässerungsgraben. Eine Beeinträchtigung der Gewässer durch die Planung ist bislang nicht erkennbar.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> stehen im Plangebiet Sandböden, hier Gley-Podsol, stellenweise auch Pseudogley-Podsol bzw. Plaggenesch an. Der jederzeit bearbeitbare Boden wird durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe, z.T. mittlere nutzbare Wasserkapazität mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit geprägt. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 und 13 dm.

Der Boden ist nicht als schutzwürdiger Boden in Nordrhein-Westfalen eingestuft<sup>2</sup>.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten hier zurzeit Eintragungen. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind. Eine örtliche Prüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist vorgesehen, die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet. Generell gilt: Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

### 3.7 Bergbau

Nach Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 65, NL Dortmund**, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange liegt der Planungsbereich über

- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Warendorf“,
- dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen-Nord“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie
- dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken).

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf; Krefeld 1991

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Das o.g. Dezernat der Bezirksregierung Arnsberg gibt dazu folgende weitere Hinweise:

*„Eigentümerin des Bergwerksfelds „Warendorf“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWEIMH, Horionplatz 1/Haroldstraße 4 in 40213 Düsseldorf. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.*

*Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein-Westfalen-Nord“ ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg.*

*Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.*

*Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planmaßnahme dokumentiert. Demnach ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planmaßnahme nicht zu rechnen.*

*Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man die Tätigkeiten zu Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.*

*Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie zum Beispiel Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von gegebenenfalls betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.“*

Die **ExxonMobil Production Deutschland GmbH** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise gegeben:

*„Von dem Planvorhaben wird die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen-Nord“ der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld sind wir außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte und Pflichten bei der Planung zu berücksichtigen.“*



Nähere Angaben, in welcher Art die vorgenannten Rechte und Pflichten bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden können bzw. sollen, sind nicht mitgeteilt worden. Um entsprechende Hinweise der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im weiteren Aufstellungsverfahren wird gebeten.

Die **RWTH Aachen** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Einwände mitgeteilt und darauf hingewiesen, dass ihrer Sicht keine Berührungs- bzw. Konfliktpunkte zwischen der Stadt Ennigerloh und den bergrechtlichen Belangen der RWTH bestehen.

### **3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalrechtlich Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

## **4. Planungsziele und Plankonzept**

Zur Standortsicherung, Neuordnung und Fortentwicklung der Raiffeisen-Warendorf eG nach dem Brand in Sendenhorst im Oktober 2012 ist eine Erweiterung des Standorts in Enniger erforderlich. Die Planung an dem bereits für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Standort dient insbesondere den Belangen der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr. 8a-c BauGB). Aufgrund der speziellen bestehenden und fortzuentwickelnden Nutzung die typischer Weise - wie auch hier - häufig im Außenbereich am Rand von Ortschaften auf Grundlage des § 35 entwickelt worden sind, wird dem landwirtschaftlich geprägten Umfeld des Ortsteils Enniger kein allgemeines Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet, die Planung soll aufgrund dieser Rahmenbedingungen konkret projektbezogen erfolgen. Somit wird auf Antrag der Raiffeisen Warendorf eG ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Zusammen mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag können neben den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Regelungen getroffen werden, die die örtliche Einbindung zusätzlich stützen.

### **Weitere planerische Überlegungen und Ziele liegen in folgenden Aspekten:**

Trotz der Lage im Außenbereich sind im Umfeld insbesondere aufgrund der regional-typischen Streubebauung mehrere Wohnnutzungen vorhanden. Der zusammenhängende Siedlungsbereich von Enniger schließt im Westen mit Gewerbenutzungen an, Wohnbebauung beginnt etwa 200-300 m nördlich. Vor diesem Hintergrund sind die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Zielsetzung ist in Bezug auf die künftig zu erwartende Immissionssituation eine angemessene Beachtung der nachbarschaftlichen Belange und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB.

Die verkehrstechnische Anbindung im Bestand ist gegeben. Die künftige Leistungsfähigkeit der spitzwinkligen Einmündung des Wirtschaftswegs auf die Vorhelmer Straße (K 1) ist verkehrstechnisch überprüft worden. Danach ist die Anbindung im Westen weiterhin innerhalb von bereits verfügbaren Flächen für das Vorhaben möglich. Fragen des ergänzenden Ausbaus werden parallel zum Aufstellungsverfahren unter Beteiligung der berührten Behörden, hier insbesondere Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf und WLE, näher geklärt. Zielsetzung ist eine weiterhin umgebungsverträgliche Anbindung für den Kfz-Verkehr, auch sollen die gegebenen Verhältnisse soweit möglich verbessert werden.

Aufgrund der offenen Sichtbeziehung zwischen den Anlagen und dem nördlichen/nordöstlichen Landschaftsraum sollen hier darüber hinaus grünordnerische Maßnahmen zur Abstufung in Richtung Landschaft getroffen werden. Neben Heckenpflanzungen am Standort selbst wird im Zuge des Planverfahrens geprüft, inwieweit im Rahmen derzeit erfolgreicher grünordnerischer Planungen der Gemeinde unabhängig vom vorliegenden Vorhaben entlang der Angel zusätzliche sichtverschattende Landschaftselemente in einer vom Plangebiet etwas entfernteren Ebene berücksichtigt werden können.

Die Erweiterung des bestehenden Standorts entspricht im Übrigen den allgemeinen Zielsetzungen der Flächenschonung und des Bodenschutzes.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Absicherung der geschilderten Planungsziele und zur städtebaulichen Integration der geplanten Erweiterung in teils exponierter Lage im Süden von Enniger gegeben.

Das Vorhaben selbst ist wie folgt konzipiert: Die vorhandenen Anlagen werden weitergenutzt und teilweise ergänzt bzw. modernisiert. Änderungen erfolgen insbesondere am Mischfutterwerk. Die hier bislang offene Verladung mit Waage wird umbaut. Daneben wird die Verwaltung aus dem Lagergebäude an der Bahn in ein neues Verwaltungsgebäude im Nordwesten des Plangebiets verlagert. Dieses soll dreigeschossig ausgeführt werden und nicht nur die Verwaltung des Standorts Enniger selbst, sondern die Verwaltung der Raiffeisen Warendorf eG insgesamt aufnehmen.

Die 2011 neu errichteten Silos werden in Richtung Osten um ein weiteres gleichartiges und in Richtung Süden um vier gleichhohe Silos mit geringerem Durchmesser ergänzt. Weiterhin werden Annahme-, Reinigungs- und Trocknungsgebäude südlich der Silos errichtet. Diese Tätigkeiten und Nutzungen sollen künftig ebenfalls innerhalb von Gebäuden stattfinden, um Immissionen (i.W. Lärm, Staub) soweit möglich zu begrenzen. Gleiches gilt für eine zusätzliche Lagermöglichkeit für Schüttgüter, die als Halle errichtet wird. Beidseits des neuen Verwaltungsgebäudes sind Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter und Besucher vorgesehen, die weiteren Freiflächen werden i.W. zu Rangierzwecken genutzt.

Im Bestand ist das Betriebsgelände nicht vollständig eingezäunt und kann durchquert werden. Die Flächen stehen jedoch insgesamt im Eigentum des Vorhabenträgers, eine öffentliche Wegeverbindung besteht nicht, auch wenn die bisher gegebene Durchlässigkeit von einigen Fußgängern und Radfahrern oder als Abkürzung auch von Pkw genutzt wird. Im Umfeld sind jedoch ausreichende Straßen und Wege vorhanden. Die Raiffeisen Warendorf eG beabsichtigt künftig aus Sicherheits- und Versicherungsgründen, das Betriebsgelände insgesamt einzuzäunen. Verkehrliche oder städtebauliche Auswirkungen ergeben sich dadurch nicht. Zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen durch die künftige Zaunanlage soll diese auf der Nord- und Ostseite des Plangebiets dabei auf der den Betriebsanlagen zugewandten „Innenseite“ der festgesetzten Heckenpflanzungen platziert werden.

## **5. Inhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung um eine vorhabenbezogene Planung. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Umsetzung der gegebenen Darstellung als gewerbliche Baufläche im wirksamen FNP durch Neuordnung und Erweiterung der jahrzehntelang ortsansässigen Raiffeisen-Genossenschaft im Süden von Enniger nach den bisherigen planerischen Überlegungen und Prüfungen für umsetzbar angesehen wird, nicht jedoch die Ansiedlung jeglicher gewerblich-industrieller Nutzung.

Dies wird auch in der Festsetzung der Nutzungsart berücksichtigt. Es wird somit kein Gewerbegebiet nach BauNVO festgesetzt, sondern ein Gebiet für das konkret geplante Vorhaben der Standortsicherung der örtlichen „Agrarhandelsgenossenschaft“. Das Gebiet wird dabei in die einzelnen Baufelder und Freiflächen unterteilt und die Nutzungen werden differenziert anhand der Vorhabenplanung festgesetzt. Zugelassen werden in dem Rahmen ein Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialräume, Lagergebäude, ein Mischfutterwerk und Siloanlagen, Reinigungsanlagen, Trocknungsanlagen, Anlagen zur Annahme und Verladung sowie bestandsorientiert eine untergeordnete, betriebsbezogene Verkaufsstätte. Es handelt sich gemäß der vorliegenden Baugenehmigung um einen „Haus- und Gartenmarkt“ mit 226,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche. In der entsprechenden Festsetzung wird konkret auf die vorhandene Genehmigung Bezug genommen, die Verkaufsfläche wird nach Abstimmung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger unter Beteiligung der IHK Nord Westfalen auf 220 m<sup>2</sup> begrenzt. Mit der Regelung wird einerseits der genehmigte Bestand angemessen berücksichtigt, andererseits wird sicher gewährleistet, dass in der gegebenen Außenbereichslage, abseits von zentralen Versorgungsbereichen, keine Einzelhandelsnutzungen mit örtlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten neu angesiedelt oder erweitert werden.

Die Vorgehensweise entspricht somit den Zielsetzungen und Planungsempfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und wird somit für sinnvoll und angemessen erachtet.

Durch die Regelungen werden insgesamt zum einen die vorhandenen Nutzungen abgedeckt, zum anderen wird das Vorhaben berücksichtigt. Die differenzierte Aufteilung der Festsetzungen zur Nutzungsart soll die konkret vor Ort als vertretbar angesehene Nutzungszusammenstellung sichern. Damit soll eine möglichst große Planungssicherheit für den Vorhabenträger, die Gemeinde und die Nachbarschaft im gegenseitigen Verhältnis geschaffen werden.

Damit wird das Vorhaben im Rahmen des vB-Plans ausreichend konkretisiert, gleichzeitig verbleibt ein als angemessen angesehener Spielraum für die Umsetzung.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Ein besonderer Ausschluss von z.B. allgemeinen Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten o.ä. ist somit hier nicht erforderlich, diese Nutzungen sind von vorn herein nicht zulässig.

Der Bezug zum Vorhaben wird ergänzend dadurch hergestellt und bekräftigt, dass auf Grundlage des § 9(2) BauGB vorgegeben wird, dass im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung erfolgt bestandsorientiert und konkret vorhabenbezogen unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt. Die folgenden Festsetzungen sollen den Rahmen für die Projektplanung vorgeben:

- Für die **Höhenfestsetzungen** ist zunächst eine Geländeeinmessung eingeholt worden. Das Plangebiet ist demnach sehr eben und liegt bei um 76 m über NHN. Die Festsetzungen der Bauhöhen werden ebenfalls unterschiedlich für die einzelnen Baufelder und die nicht überbaubaren Flächen getroffen, um Bestand und Erweiterungsvorhaben zu sichern bzw. zu ermöglichen, andererseits aber der Lage im Außenbereich gerecht zu werden. Nur für die tatsächlich hohen Anlagenteile (Silos, Mischfutterwerk) wird ein entsprechend großer Spielraum bis etwa 26 m bzw. 31 m über Grund ermöglicht. Hier wird nach der parallel zum Aufstellungsverfahren weiterentwickelten Anlagenplanung nach Nordosten und Südosten eng begrenzt eine Erweiterung der Anlagen mit bis zu 26 m Höhe ermöglicht, um eine schalltechnisch sinnvolle Gesamtüberdachung des Mischfutterwerks sowie einen ergänzenden Treppenturm als zweiten Rettungsweg zu ermöglichen. Die Überdachung ist dabei nicht erforderlich, um die schalltechnische Verträglichkeit der Planung herzustellen, sondern dient der weiteren Verbesserung der örtlichen Schallsituation über das schalltechnisch erforderliche hinaus. Dazu wird ergänzend auf Kapitel 5.5a verwiesen.

Abstufungen auf 14 m, 12 m und 10 m erfolgen für die Bereiche mit bestehenden oder geplanten Hallenbauten und mit dem Verwaltungsgebäude. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen wird die kleinteilig vertikal ausgerichtete Aufstellung der Anlagen gewährleistet, wie sie im ländlichen Raum meist für Anlagen der Agrargenossenschaften typisch ist. Großflächige hohe Hallenfassaden o.ä. werden somit nicht vorbereitet.

Die differenzierte Herangehensweise mindert bereits in gewissem Rahmen den zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung und zur Gewährleistung einer angemessenen gewerblichen Nutzung im Rahmen des Vorhabens mit Bezug zur Landwirtschaft für vertretbar erachtet.
- Um die weitere Entwicklung der Bauvolumina in der Außenbereichslage angemessen weiterhin einzugrenzen, erfolgt die Festsetzung einer **Baumassenzahl BMZ** von 7,0.
- Die **Bauweise** wird bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung grundsätzlich i.W. als offene Bauweise vorgegeben. D.h. zusammengefasst grundsätzlich, dass Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von bis zu 50 m erreichen dürfen. Ein gewisser zusätzlicher Spielraum wird dabei bis zu einer Gebäudelänge von höchstens 55 m im Rahmen einer entsprechenden Ausnahmeregelung offen gehalten. Nur im Bereich des bereits bestehenden, über 50 m langen Lagergebäudes wird dauerhaft klarstellend eine abweichende Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge von generell mehr als 50 m definiert.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich ebenfalls deutlich am Bestand und ergänzend an der konkreten Vorhabenplanung. Mit den überbaubaren Flächen werden gleichzeitig die einzelnen Baufelder für die unterschiedlichen Nutzungs- und Anlagenteile bestimmt. Diese eher restriktive Vorgehensweise berücksichtigt weiterhin die Außenbereichslage und die angestrebte möglichst kleinteilige Wirkung der Anlagenteile in den Landschaftsraum. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können unproblematisch gesichert werden.

### 5.3 Baugestaltung

Maßnahmen der Baugestaltung sollen die angemessene Einbindung insbesondere der Silobauten in den Landschaftsraum unterstützen. Vorgesehen ist dazu eine zurückhaltende, helle Farbgestaltung. Auf diese Weise sollen sich die vertikal ausgerichteten Anlagenteile vor dem Himmel nicht deutlich absetzen. Auch die Art und der Umfang von Werbeanlagen sind städtebaulich wirksam und sollen unter angemessener Berücksichtigung des Bedürfnisses der Genossenschaft an Werbung einerseits sowie der landschaftlichen- und ortsgestalterischen Situation andererseits geregelt werden. Entsprechende Vereinbarungen können in den Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger aufgenommen werden. Festsetzungen dazu werden vorliegend daher nicht als erforderlich angesehen.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

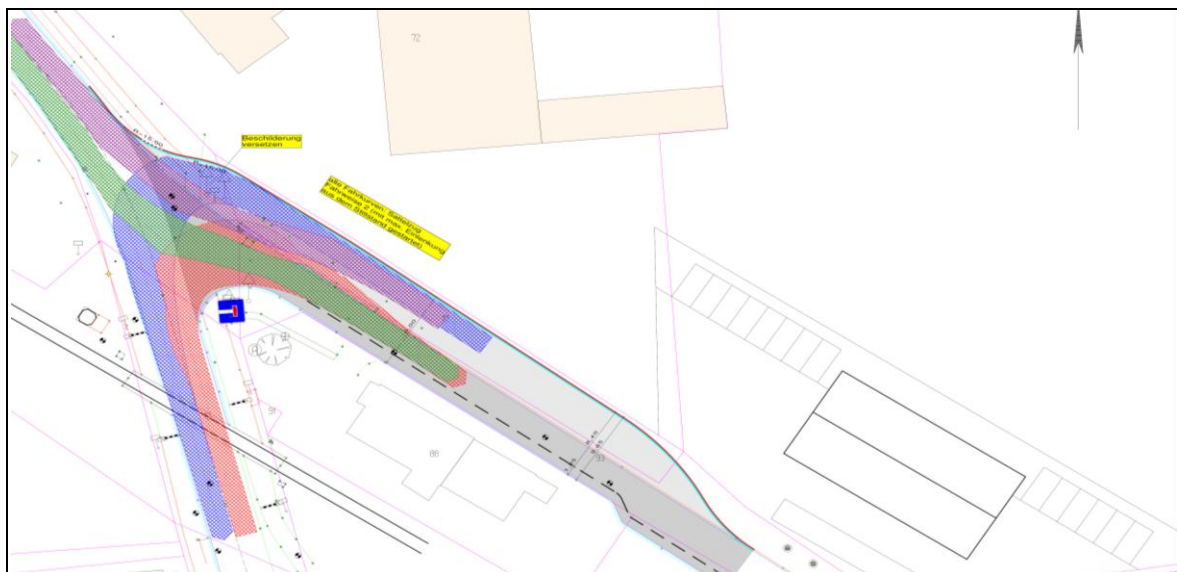
Die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz ist im Westen und Südosten mit Anschlüssen der Wirtschaftswege und Straßen an die K 1 und die K 6 gegeben.

Das Betriebsgelände wird von einem Wirtschaftsweg durchzogen, der Teil des Betriebsgeländes ist. Da bisher keine Einzäunung des Geländes o.ä. besteht, wird dieser teilweise von Fußgängern und Radfahrern oder auch von Kfz-Nutzern als Abkürzung genutzt. Es handelt sich jedoch nicht um eine öffentliche Wegeverbindung. Nach dem Brand am Raiffeisen-Standort in Sendenhorst 2012 überprüft die Raiffeisen-Genossenschaft die betrieblichen Sicherheitsbedingungen auch an ihren weiteren Standorten. Künftig ist aus Sicherheitsgründen daher eine Umzäunung des Standorts in Enniger vorgesehen. Die o.g. informelle Wegeverbindung wird daher in Zukunft nicht mehr zu nutzen sein. Das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist davon nicht betroffen.

Die bestehende Einmündung der Zufahrt zum Raiffeisenstandort auf die Vorhelmer Straße ist aufgrund der spitzwinkligen Geometrie im Bestand sehr ungünstig. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse und zum Bahnübergang im Verlauf der Vorhelmer Straße sowie umgebender Bebauung kann diese Geometrie nicht grundlegend geändert werden. Die Situation soll jedoch im Zuge des Vorhabens möglichst weitgehend verbessert werden.

Zur Klärung der Leistungsfähigkeit ist seitens des Ingenieurbüros Gnegel, Sendenhorst, im Herbst 2013 eine Verkehrszählung und Bewertung der Leistungsfähigkeit nach HBS (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) durchgeführt worden. Die Leistungsfähigkeit ist danach sowohl in der Spitzenstunde, als auch bei zusätzlicher Überlagerung des Ernteverkehrs gegeben (Qualitätsstufe A).

Aufgrund der beengten Zufahrtssituation im Bestand ist jedoch eine Aufweitung der Einmündung von derzeit rd. 4,5 m auf 10 m Breite auf einer Länge von rd. 45 m erforderlich, um zu gewährleisten, dass der vorfahrtsberechtigter Verkehr auf der Vorhelmer Straße immer sofort abfließen kann. Zur Ermittlung der erforderlichen Flächen ist ein entsprechender Schleppkurvennachweis erstellt worden. Zu Grunde gelegt wurde dabei ein Sattelzug als ungünstigstes Bemessungsfahrzeug. Für die Raiffeisen-Genossenschaft werden jedoch andere, günstigere Fahrzeugtypen eingesetzt. Nur im Einzelfall ist bei der Anfahrt von Fremdfahrzeugen ggf. mit einer Anfahrt durch einen Sattelzug. Im Ergebnis sind hier alle Fahrbeziehungen möglich. Die o.g. Aufweitung der Zufahrt kann innerhalb der vorhandenen Wegeparzelle umgesetzt werden, die im Eigentum der Raiffeisen Warendorf eG steht. Auch müssen einzelne Straßenschilder etwas versetzt werden.



**Abb. 1: Knotenpunkt Zufahrt Raiffeisen/Vorhelmer Straße, Lageplan mit Schleppkurven, Ing.-Büro Gnegel, Sendenhorst, Mai 2013 (genordet, verkleinert, o.M.)**

Nähere Abstimmungen mit den berührten Fachbehörden, insbesondere Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf und WLE parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten haben ergeben, dass die erweiterte Aufmündung optisch gegliedert und der bestehende Radweg entlang der Vorhelmer Straße durch entsprechende Fahrbahnmarkierungen berücksichtigt werden soll. Dies entspricht auch Anregungen, die im Rahmen der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen wurden. Die detaillierte entsprechende Planung und weitere Abstimmung erfolgt parallel zur Offenlage. Die relevanten Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in die Planunterlagen ein.

Die erforderlichen Maßnahmen können nach bisherigem Kenntnisstand im Bestand umgesetzt werden, sodass eine Einbeziehung der Erschließungsstraße bis zum Knotenpunkt in den Geltungsbereich bislang nicht als erforderlich angesehen wird.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Buslinien 333 und 351 in direkter Nähe mit der Haltestelle Enniger Bahnhof gegeben.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen **Parkplätzen** wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Private Stellplätze sind im bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang auf dem privaten Vorhabengrundstück nachzuweisen. Diese können dabei sowohl innerhalb, als auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen untergebracht werden.

Die umgebenden Straßen und Wege stehen auch **Fußgängern und Radfahrern** zur Verfügung. Das Erfordernis zusätzlicher Regelungen aufgrund der Planung ist nicht erkennbar.

## 5.5 Immissionsschutz

### a) Gewerbelärm

Bei der Neuordnung und Erweiterung des Raiffeisen-Standorts in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen im bzw. am Rand zum Außenbereich insbesondere im Westen und Süden sowie zum rd. 200-300 m nördlich gelegenen Siedlungsbereich ist mit Blick auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen insbesondere die zu erwartende schalltechnische Situation von Bedeutung (z.B. Ladetätigkeiten, Lieferverkehr, Anlagengeräusche). Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>3</sup> sind die Auswirkungen des konkreten Vorhabens mit den (Betriebs-)Abläufen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen ermittelt worden.

Als Eingangsdaten wurden die Angaben des Vorhabenträgers zu den geplanten Betriebsabläufen zu Grunde gelegt. Aufgrund der vorhabenbezogenen Planung und der konkret bekannten künftigen Nutzungen und Tätigkeiten wird diese Vorgehensweise im vorliegenden Fall für sinnvoll und folgerichtig erachtet, um eine realistische Bewertung der zu erwartenden Lärmsituation zu erhalten. Festzuhalten ist dabei, dass die Planung der Erhöhung der Lagerkapazität am bestehenden Standort dient. Damit ist jedoch keine Erhöhung des derzeit stattfindenden anlagenbezogenen Fahrverkehrs verbunden, sondern eine Zentralisierung der Verkehrsbewegungen auf den Erntezeitraum (Juli/August). Die derzeit notwendige Zwischenlagerung von Getreide an anderen Standorten und die damit verbundenen zusätzlichen Fahrbewegungen sollen künftig entfallen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bereits teilweise baulich stärker gefasst worden, um die Lärmsituation schon im Bestand positiv zu beeinflussen. Im Rahmen der Erweiterungsmaßnahmen soll diese Herangehensweise konsequent fortgeführt werden. So wird südlich an das Mischfutterwerk eine geschlossene Verladeeinrichtung mit integrierter Waage angeschlossen, die bisher im Außenraum durchgeführte, schalltechnisch relevante Tätigkeiten aufnimmt und aufgrund der integrierten Waage auch die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände verringert.

Auf Grundlage der vom Vorhabenträger mitgeteilten Getreidemengen legt der Schallgutachter konservativ eine Anfahrt von 40 Fahrzeuge/Tag im Erntezeitraum zu Grunde. Die Anlieferungen erfolgen am Tage zwischen 6 und 22 Uhr. Während der Nachtzeit kommt danach nur eine Abfahrt von 1 Lkw und Anfahrt von 3 Pkw sowie der Betrieb von Anlagen und Lüftungstechnik in der lautesten Nachtstunde zum Tragen.

Außerhalb des Erntezeitraums ist mit deutlich geringeren täglichen Fahrbewegungen zu rechnen, auch werden Reinigungs- und Trocknungsanlagen außerhalb der Erntzeit nachts nicht betrieben.

---

<sup>3</sup> Immissionsschutz-Gutachten: Schallimmissionsprognose zur Erweiterung des Standorts der Raiffeisen Warendorf eG in Enniger, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2013



Zur Ermittlung belastbarer Schallemissionsdaten sind am 31.07.2013 durch den Schallgutachter akustische Messungen auf dem Werksgelände bei repräsentativem Betrieb (Vollastbedingungen sämtlichen Anlagenteile und Nebenanlagen) durchgeführt worden.

Die betrachteten Immissionsorte im Umfeld sind der folgenden Abbildung zu entnehmen. Diese sind nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Da es sich um Wohnstandorte im Außenbereich bzw. am Rande eines ländlichen Ortsteils handelt, wird die Zugrundelegung von Immissionsricht- bzw. Orientierungswerten analog zu Mischgebietswerte nach TA Lärm und DIN 18005 für sinnvoll, folgerichtig und angemessen erachtet (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbelärm). Darüber hinaus wird ein weiterer Immissionsort (IP7) im allgemeinen Wohngebiet an der Anne-Frank-Straße betrachtet, hier wird entsprechend des geltenden Bebauungsplans der idealtypische Immissionsricht- bzw. Orientierungswert von 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbelärm zu Grunde gelegt.



**Abb. 2: Auszug Schallgutachten (Uppenkamp und Partner, November 2013), betrachtete Immissionsorte**

Im Ergebnis werden die o.g. jeweiligen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte am IP 1 (altes Bahnhofsgebäude) eingehalten bzw. geringfügig unterschritten und an allen weiteren Immissionsorten - überwiegend sehr deutlich - unterschritten. Gleiches gilt für die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen. In Bezug auf den anlagenbezogenen Kfz-Verkehr zeigen sich keine zusätzlichen Konflikte.

Voraussetzungen sind, dass eine nachts im Erntezeitraum vereinzelt zu erwartende Abfahrt von 1 Lkw nicht am IP 1 vorbei geführt wird, sondern nach Osten erfolgt und dass die im Schallgutachten angesetzten Schalldruckpegel der einzelnen Anlagenteile eingehalten werden. Diese Rahmenbedingungen können durch betriebsorganisatorische Maßnahmen und auf Grundlage von Herstellerangaben auf der nachgeordneten Ebene der Anlagengenehmigung entsprechend nachgewiesen werden. Das Erfordernis näherer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich somit nicht.

Den Berechnungen und Bewertungen des Schallgutachters wird gefolgt, sie werden als geeignet angesehen, die zu erwartende Schallsituation mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Die schalltechnische Verträglichkeit wird somit festgestellt.

#### **b) Staubimmissionen**

Bei einem Agrarhandel mit Lagerung und Verarbeitung von Getreide können anlagenverursachte Schwebstäube (PM-10) planungsrechtliche Relevanz erlangen. Daher ist auch diesbezüglich eine gutachterliche Untersuchung bereits auf Ebene der Bauleitplanung eingeholt worden<sup>4</sup>.

Auch bei dieser Untersuchung sind die Angaben des Vorhabenträgers zu künftigen Anlagen und Betriebsabläufen zu Grunde gelegt worden. Dies wird auch in Bezug auf die zu erwartende Staubimmissionssituation aus den oben bereits dargelegten Gründen für sinnvoll und folgerichtig erachtet. Bei den Emissionsquellen handelt es sich um gefasste Quellen (z.B. Absaugungen, Abluftanlagen) und diffuse Quellen (z.B. Fahrbewegungen, Aufnahme-/Abgabevorgänge), diese sind im Gutachten differenziert dargelegt. Die meteorologische Situation bewertet der Gutachter analog zur Wetterstation Werl (rd. 27 km südlich, Hauptwindrichtung Südwest).

Im Ergebnis stellt der Gutachter eine Zusatzbelastung in Bezug auf die Schwebstaubkonzentration (PM-10) unterhalb der Irrelevanzschwelle nach Ziffer 4.2.2 TA Luft sowie in Bezug auf den Staubbiederschlag unterhalb der Irrelevanzregelung nach Ziffer 4.3.2 TA Luft an den umgebenden Wohnstandorten und im nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich fest.

Voraussetzungen sind die im Gutachten zu Grunde gelegten Filteranlagen sowie folgende Rahmenbedingungen:

- regelmäßige Reinigung der mit Staub beaufschlagten Betriebsbereiche,
- ordnungsgemäße Lagerung und Verbringung der aufgenommenen Stäube,
- regelmäßige Reinigung der Fahrwege mittels Kehrmachine oder Ähnlichem,
- Anpassung des Betriebs an die jeweiligen meteorologischen Gegebenheiten hinsichtlich eines möglichst emissionsarmen Betriebs.

---

<sup>4</sup> Immissionsschutz-Gutachten: Staubimmissionsprognose zur Erweiterung des Standorts der Raiffeisen Warendorf eG in Enniger, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2013

Diese Rahmenbedingungen können durch betriebsorganisatorische Maßnahmen und auf Grundlage von Herstellerangaben auf der nachgeordneten Ebene der Anlagene genehmigung entsprechend nachgewiesen werden. Das Erfordernis näherer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich somit nicht.

Den Berechnungen und Bewertungen des Gutachters wird gefolgt, sie werden als geeignet angesehen, die zu erwartende Staubsituation mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Die Verträglichkeit in Bezug auf Staubimmissionen wird somit festgestellt.

### **c) Vorbeugender Störfallschutz**

Neben der Berücksichtigung des Emissionspotentials der Betriebe während des Regelbetriebs ist hinsichtlich der erforderlichen planerischen Konfliktbewältigung i.S.d. § 50 BImSchG grundsätzlich auch das Emissionsverhalten beim Auftreten von Störfällen zu behandeln. Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung vorhanden oder geplant. Da zu den bei einer Agrarhandelsgenossenschaft typischer Weise gelagerten/vertriebenen Materialien auch z.B. Dünge- und Pflanzenschutzmittel gehören, finden hierzu derzeit Bestandsprüfungen und Abstimmungen unter Beteiligung des Kreises Warendorf statt. Nach bisherigem Kenntnisstand liegen die vorhandenen und geplanten Lagermengen dabei unter den maßgeblichen Schwellenwerten nach der Störfallverordnung. Die Zuständigkeit zur Beurteilung des Immissionsschutzes insgesamt - auch auf Genehmigungsebene - wird somit nach bisheriger Kenntnis bei der unteren Immissionsschutzbehörde liegen.

### **d) Sonstige Immissionen**

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (Kfz-bedingt), wird in der gegebenen Außenbereichslage ohne stark befahrene Hauptverkehrsstraße nach heutigem Kenntnisstand als nicht relevant angesehen.

Immissionsträchtige Betriebsabläufe, wie insbesondere die Verladung landwirtschaftlicher Güter, sollen im Rahmen des Vorhabens durchgängig innerhalb von Gebäuden stattfinden. Im Bestand finden Verladetätigkeiten noch insgesamt unter freiem Himmel statt. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z.B. Verkehrslärm, Geruch, Licht, Erschütterungen etc., sind bislang nicht erkennbar. Aufgrund der gegenüber dem Bestand nun vorgesehenen Überbauung relevanter Betriebsteile ist z.B. in Bezug auf Schall- und Staube ntwicklungen dagegen eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

## **5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**

### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Bestand gesichert. Ergänzende Maßnahmen für die Standorterweiterung sind soweit nötig durchzuführen.

Die Deutsche **Telekom Technik GmbH** weist im Verfahren nach § 4(1) BauGB auf die im Plangebiet verlaufende Telekommunikationslinie zur Versorgung des bestehenden Standorts der Raiffeisen Warendorf eG selbst hin („Hausanschluss“). Anhand der Planunterlagen des Vorentwurfs einschließlich der Vorhabenplanung geht die Telekom Technik GmbH davon aus, dass die bestehende Telekommunikationslinie unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben kann. Sie weist jedoch darauf hin, dass die der Telekom entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger zu erstatten sind, wenn sich im Zuge der weiteren Planung ergibt, dass dennoch eine Anpassung der Telekommunikationslinie erforderlich wird.

Die **Wasserversorgung Beckum GmbH** weist im Verfahren nach § 4(1) BauGB darauf hin, dass sie aus Anlass der vorliegenden Bauleitplanung keine Netzerweiterung plant, da keine weiteren Trinkwasseranschlüsse erkennbar sind. Weiterhin wird Folgendes mitgeteilt: *Der nächstgelegene Hydrant für den Feuerlöschschutz befindet sich an der Vorhelmer Straße auf der westlichen Seite. Über diesen vorhandenen Hydranten kann, vorbehaltlich zukünftiger Entwicklungen beim Trinkwasserverbrauch und den daraus resultierenden Querschnittsreduzierungen der Trinkwasserleitungen, Trinkwasser zu Löschzwecken entnommen werden für den Grundschutz mit bis zu 96 cbm/h.*

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die K 1 und K 6 sowie die angrenzenden Straßen und Wirtschaftswege gegeben. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet aufgrund der Bestandssituation und der bisherigen gewerblichen Nutzung nach bisherigem Kenntnisstand als grundsätzlich gesichert angesehen.

#### **b) Wasserwirtschaft**

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für die ortsnahere Niederschlagsentwässerung des baulichen Bestands im Plangebiet liegt eine Einleitungsgenehmigung der unteren Wasserbehörde vom 17.02.2012 vor.

Die **Technischen Betriebe Abwasser der Stadt Ennigerloh** weisen gemäß § 4(1) BauGB darauf hin, dass das unbelastete Niederschlagswasser der Erweiterungsflächen über eine Rückhaltung an das öffentliche Regenwassernetz anzuschließen ist. Sollte auf den Erweiterungsflächen auch belastetes Niederschlagswasser anfallen, ist dies über das bestehende System (Regenüberlaufbauwerk) an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Der genaue Umfang und die Ausführung sind mit den Technischen Betrieben Abwasser abzustimmen.

Die **untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf** weist daraufhin, dass die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser hinsichtlich der zusätzlichen versiegelten Flächen parallel zum folgenden Bauantragsverfahren spätestens sechs Wochen vor Baubeginn entsprechend anzupassen ist.

Hierzu ist ein Änderungsantrag gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser sowie eine Änderungsanzeige gemäß § 58 Landeswassergesetz für das Niederschlagswasser beim Amt für Umweltschutz, Warendorf, zu stellen.

Die vorhandenen und zu ergänzenden Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind auf Grundlage der Festsetzungen des vB-Plans im Plangebiet zulässig. Das Erfordernis von speziellen Festsetzungen zur Regenwasserentwässerung wird somit nicht gesehen.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des vB-Plans „Am Bahnhof“ liegt in der freien Landschaft und ist - insbesondere auch angesichts der hohen Siloanlagen - nur in Richtung Süden durch bestehende Landschaftselemente angemessen in den Freiraum eingebunden. Die gliedernden Elemente stellen sich als bahnbegleitende Baumreihen i.W. aus Pappeln, Hofstellen mit Hofbaumbestand etc. sowie das benachbarte Waldstück Bröckerholz dar.

Nach Norden und Nordosten sind die bestehenden Anlagenteile über die angrenzenden, leergeräumten Ackerflächen weithin sichtbar. Gleiches wird für die ergänzenden Bauteile gelten. Der Übergang in den nördlichen Landschaftsraum soll im Zuge dieser Planung daher soweit möglich durch Heckenpflanzungen am Standort selbst verbessert werden. In Richtung Norden ist eine Breite von 8 m vorgesehen, wobei sich die geplante Hecke in Richtung Osten - aufgrund des Grenzabstands der vorhandenen Mischfutteranlage und einer erforderlichen Umfahrt um die östlich davon bestehenden und geplanten Silos - auf eine Breite von 3 m verjüngt. Am östlichen Rand des Plangebiets soll eine 5 m breite Hecke entwickelt werden. Entsprechende Anpflanzungsfestsetzungen werden in den vB-Plan aufgenommen. Mit Blick auf die im Umfeld teils vorhandenen und prägenden Pappelreihen werden dabei zum Teil auch heimische Pappelarten ausdrücklich zugelassen, obwohl sie aus landschaftsökologischer Sicht wegen ihrer Bruchgefahr nicht optimal sind.

Die Festsetzung zielt insgesamt auf eine möglichst dichte, hohe Bepflanzung ab, bei der Umsetzung sind jedoch auch die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes NRW zu erforderlichen Abständen von Bepflanzungen zu Nachbargrundstücken zu beachten. Um eine möglichst geschlossene Wirkung der Hecke auch in den schmalen Abschnitten zu erreichen, kann es sich anbieten, diesbezüglich ergänzend privatrechtliche Regelungen zu treffen. Zur Berücksichtigung der teils gegebenen räumlichen Enge im Bereich der Heckenpflanzungen wird aber auch eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die einen Ersatz von Hochstämmen durch Sträucher ermöglicht.

Die festgesetzten Pflanzungen werden die bestehenden und künftigen Anlagen nicht vollständig verdecken können. Jedoch wird der technisch geprägte Fuß der Anlagen abgedeckt und es wird eine wirksame Abstufung zwischen der offenen Ackerfläche und den Anlagen ermöglicht.

Seitens der Stadt werden unabhängig vom vorliegenden Vorhaben derzeit grünordnerische und wasserwirtschaftliche Maßnahme an der Angel verfolgt.

Parallel zur vorliegenden Planaufstellung wird geprüft, inwieweit dabei ggf. zusätzliche sichtverschattende Landschaftselemente zwischen dem Siedlungsbereich im Norden und dem Plangebiet berücksichtigt werden können.

## **6. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des Umweltberichts ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden.

Bisher haben sich keine Erkenntnisse über durch die Planung ausgelöste, erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, die durch eine geänderte Planung oder eine andere Standortwahl vermeidbar wären.

### **6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das vorliegende Plangebiet ist weitgehend bereits seit Jahrzehnten durch die Raiffeisen-Genossenschaft gewerblich genutzt und entsprechend umfassend bebaut bzw. versiegelt. Lediglich kleine Teilflächen am Nordwest- und Ostrand werden zusätzlich einbezogen. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme ist i.W. bereits in der Vergangenheit getroffen worden, Bodeneingriffe sind weitgehend bereits erfolgt. Die weitere Inanspruchnahme ist durch die gegebene Darstellung des FNP als gewerbliche Baufläche vorgeprägt.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen sowie sonstige vorgeprägte bzw. vorbelastete Flächen vorrangig zu nutzen bzw. reaktivieren. Mit der vorliegenden Planung trägt sie diesem Ziel durch planungsrechtliche Sicherung der Weiternutzung und maßvollen Erweiterung des jahrzehntelang bestehenden Raiffeisen-Standorts Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung daher für angemessen und verträglich erachtet.

Eine zusätzliche Überplanung von Boden und gleichzeitig landwirtschaftlich genutzter Fläche erfolgt nur an den o.g. Rändern in geringem Umfang. Sie wird aufgrund der Weiternutzung eines bestehenden Gewerbestandorts auf ein Minimum reduziert.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gesetzlich geschützte Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Das südwestlich gelegene Waldstück Böckerholz enthält mehrere entsprechende Biotope. Eine Beeinträchtigung ist nach bisherigem Kenntnisstand aufgrund der bestandsorientierten Fortentwicklung der Raiffeisen-Anlagen und der Lage zu den Biotopen nicht erkennbar.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Das Plangebiet und sein Umfeld bieten zum Teil potenzielle Lebensräume für planungsrelevante Arten. Aufgrund der geplanten ergänzenden baulichen Inanspruchnahme durch eine Weiterentwicklung des bestehenden Agrarhandels ist mit einem dauerhaften Verlust von Lebensraumpotenzialen auf den Erweiterungsflächen zu rechnen (Wirkfaktoren).

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist zu prüfen, ob ein Vorhaben ermöglicht wird, dass dazu führt, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Die Prüfung erfolgt in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>5</sup>. Aufgrund der Ausgangslage wird dabei bislang davon ausgegangen, dass eine Prüfung der Stufe 1 nach dieser Handlungsempfehlung ausreicht.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4113 (Enniger) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren und Gebäude potenziell zehn Fledermausarten (alle streng geschützt), 32 Vogelarten (davon 17 streng geschützt) sowie zwei Amphibienarten (beide streng geschützt) vorkommen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und der Kleine Abendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für Rohrweihe, Baumfalke, Neuntöter, Großer Brachvogel, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Dem Wachtelkönig und dem Rotmilan wird ein schlechter Erhaltungszustand attestiert. Unter den Amphibienarten ist der Laubfrosch einem ungünstigen Erhaltungszustand zugeordnet.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

---

<sup>5</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch die bestehende Gewerbenutzung und die angrenzenden Verkehrswege sowie die ergänzende Inanspruchnahme angrenzender, intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker- und Grünlandteilflächen wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits nach Westen/Südwesten in reicher strukturierte und zudem geschützte Bereiche ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von planungsrelevanten Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden sowie der Befestigung von Hofflächen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte Wirkfaktoren nach der o.g. Handlungsempfehlung). Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung gegenüber der gegenwärtig bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung zum Teil verschlechtern, da im Zuge der Planungen bisher unversiegelte Flächen im Zuge der Vorhabenplanung i.W. durch Lagerbauten und dazugehörige Anfahrtsbereiche künftig versiegelt werden. Das Gebiet wird daher aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung allenfalls an unversiegelten Randflächen des Plangebiets ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und auf umgebenden Flächen behalten. Das Lebensraumpotenzial an/in Gebäuden und Anlagen bleibt bestehen und wird weiterentwickelt. Der Standort mit Bauhöhen im Bereich der Getreidesilos von etwa 26-31 m soll mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild soweit möglich gegenüber dem nördlich und nordöstlich anschließenden Landschaftsraum eingegrünt werden. Innerhalb dieser geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Hecken wird sich gegenüber dem Bestand der Ackerfläche ein anderes bzw. zusätzliche Lebensraumpotenzial bieten.

Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden aufgrund der oben dargelegten Rahmenbedingungen bislang auch nicht für erforderlich erachtet. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Planung ist bislang nicht erkennbar.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### **6.4 Eingriffsregelung**

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.



Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Ziel des vorliegenden vB-Plans ist die Sicherung und Fortentwicklung eines bestehenden Raiffeisen-Standorts im Außenbereich im Süden von Enniger. Dabei sollen bereits weitgehend versiegelte Flächen weitergenutzt und um geringe angrenzende Acker- und Grünlandflächen ergänzt werden. Im Norden und Osten wird eine Heckenpflanzung festgesetzt. Zur Prüfung der Eingriffswirkung und als Abwägungsgrundlage ist der Eingriff nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf und in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“<sup>6</sup> rechnerisch ermittelt worden.

Die Ermittlung des Umfangs der nach dem vB-Plan versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,8.

<b>Tabelle A:</b>					
<b>Ausgangszustand im Plangebiet „Am Bahnhof“</b>					
1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr.	Biototyp gemäß Biototypenbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )*	Wertfaktor Bestand	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und Betriebsflächen)	8.900	0,0	0,0
	1.3	Unversiegelte Randflächen (Wiesen-/Rasenstreifen)	555	0,2	111,0
2	3.2	Grünland	1.400	0,4	560,0
3	3.1	Acker	10.645	0,3	3.193,5
Gesamtfläche			21.500	<b>Gesamtflächenwert A: 3.864,5</b>	

<b>Tabelle B:</b>					
<b>Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen vB-Plan „Am Bahnhof“</b>					
1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr.	Biototyp gemäß Biototypenbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )*	Wertfaktor Planung	Einzelflächenwert
1	Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft, Größe insgesamt = 19.000 m <sup>2</sup> , davon:				
	1.1	Versiegelbare Fläche bei GRZ 0,80	17.200	0,0	0,0
	4.4	Heckenpflanzungen	2.030	0,7	1.421,0
	4.1	Sonstige Freiflächen	2.270	0,2	454,0
Gesamtfläche			21.500	<b>Gesamtflächenwert B: 1.875,0</b>	

<b>Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):</b>	<b>- 1.989,5</b>
--	------------------

<sup>6</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Hg. (2008): Numerische Bewertung von Biotop-typen für die Bauleitplanung NRW. Recklinghausen.

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für den vB-Plan „Am Bahnhof“ ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von rd. 2.000 ökologischen Wertpunkten. Der externe Ausgleichsbedarf soll über das städtische Ökokonto im Rahmen einer vorgesehenen Renaturierungsmaßnahme an der Angel gedeckt werden. Die verbindliche Sicherung ist über vertragliche Regelungen vorgesehen. Der vollständige Ausgleich wird hier aufgrund der Außenbereichslage des Plangebiets am Rand des Stadtteils Enniger als sinnvoll und angemessen angesehen.

## **6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle aus 2011 wird dieser Belang im BauGB besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Der vorliegende vB-Plan Nr. „Am Bahnhof“ überplant i.W. eine bereits seit Jahrzehnten durch den Vorhabenträger für den Agrarhandel genutzte, weitgehend bebaute und versiegelte Fläche sowie kleinteilig angrenzende Acker- und Grünlandflächen. Die Planung dient somit der gesicherten Weiternutzung und maßvollen Erweiterung eines vorhandenen und bereits entsprechend genutzten Gebiets, es werden im Vergleich zur bestehenden Situation geringe neue Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Die dauerhafte Absicherung der Weiternutzung und Fortentwicklung eines bestehenden Raiffeisenstandorts trägt grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Erhebliche Auswirkungen auf die gegebene ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets bzw. seines Umfelds sind mit Blick auf den bereits vorhandenen baulichen Bestand aufgrund der Planung nicht erkennbar.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen Neuordnung und maßvollen Erweiterung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bauten sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Nutzung erneuerbarer Energien für die Versorgung des Standorts selbst ist im Plangebiet möglich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## **7. Bodenordnung und Flächenbilanz**

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich. Kosten für die Stadt sind nicht erkennbar.

**Flächenbilanz**

<b>Teilfläche/Nutzung</b>	<b>Fläche in ha*</b>
Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft, davon	2,15 ha
<i>Anpflanzungsflächen</i>	<i>0,20 ha</i>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>2,15 ha</b>

\* Werte gerundet auf Grundlage der Plankarte M 1:1.000

**8. Verfahrensablauf und Planentscheidung****a) Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss ist im März 2013 gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB ist durch eine öffentliche Veranstaltung am 20.11.2013 durchgeführt worden. Auch im Anschluss an diese Veranstaltung bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit der Einsicht- und Stellungnahme in die bzw. zu den Unterlagen des Vorentwurfs. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB ist ebenfalls im November/Dezember 2013 durchgeführt worden.

Ergänzend zum formellen Bauleitplanverfahren hat der Vorhabenträger daneben mehrere informelle Anliegerversammlungen und -gespräche durchgeführt.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB haben im Januar/Februar 2014 stattgefunden.

**b) Planentscheidung**

Die maßvolle Erweiterungsplanung am vorhandenen Raiffeisen-Standort wird in der Gesamtschau als sinnvoll und angemessen angesehen. Ein angemessener Interessenausgleich insbesondere zwischen den nachbarschaftlichen Belangen des Immissions-schutzes und des Orts- und Landschaftsbilds und dem wirtschaftlichen/landwirtschaftlichen Interesse der Fortentwicklung des bestehenden Raiffeisen-Standorts kann nach Auffassung der Stadt hier hergestellt werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Ennigerloh bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ennigerloh, im März 2014