

Bauleitplanung der Stadt Ennigerloh

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bahnhof“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Zur Standortsicherung, Neuordnung und Fortentwicklung der Raiffeisen-Warendorf eG nach dem Brand in Sendenhorst im Oktober 2012 ist eine Erweiterung des Standorts im Ortsteil Enniger der Stadt Ennigerloh als sinnvoll und erforderlich angesehen worden. Die Planung an dem im wirksamen Flächennutzungsplan 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 gewachsen sind, ist in dem landwirtschaftlich geprägten Umfeld des Ortsteils Enniger kein allgemeines Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet worden, sondern es ist eine vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB erfolgt. Im Zusammenspiel zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Regelungen getroffen worden, die die örtliche Einbindung stützen.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

In der Umweltprüfung wurden neben der Nutzungskartierung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Die in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB eingegangenen ersten Informationen zu den Umweltbelangen sind in den Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet worden. In der Bearbeitung der Umweltbelange standen von Beginn an insbesondere der Immissionsschutz, eine verträgliche Verkehrsanbindung, die Einbindung in den Landschaftsraum sowie die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Vordergrund. Im Verfahren wurden soweit erforderlich dazu Gutachten und Fachplanungen erarbeitet:

- 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

Zur landschaftlichen Einbindung sind soweit in der teils durch Bestandsbauten geprägten Situation möglichst breite ergänzende Heckenpflanzungen an den zum freien Landschaftsraum ausgerichteten Gebietsrändern vorgegeben. Eine Betroffenheit Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf Ebene der Bauleitplanung wurde nicht festgestellt. Durch die o.g. Heckenpflanzungen ist im Übrigen auch den allgemeinen Artenschutzbelangen weiter Rechnung getragen worden, da sich dadurch ein gewisses zusätzliches Lebensraumpotenzial gegenüber dem Bestand ergibt. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ist rechnerisch ermittelt worden und im Rahmen des städtischen Ökokontos gedeckt worden.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Planung konnten die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft durch Prüfung und soweit erforderlich Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag angemessen berücksichtigt werden.

Ein sachgerechter Ausgleich der betroffenen Belange und eine vertretbare Entscheidung in der Bauleitplanung über die Zielkonflikte sind insgesamt möglich geworden. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch eine öffentliche Veranstaltung am 20.11.2013 erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist im Januar/Februar 2014 durchgeführt worden.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Hinweise und Anregungen insbesondere zu den Themen des Immissionsschutzes (Schall, Staub, Gerüche), der Eingrünung und der Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds und der Naherholung sowie der Gewährleistung einer verkehrssicheren Anbindung an das umgebende Straßennetz eingegangen. Diese wurden soweit sinnvoll und möglich in die Festsetzungen und das Plankonzept eingearbeitet. Dazu wurde insbesondere den Anregungen gefolgt, auch hoch wachsende Pappeln in den Randeingrünungen zu berücksichtigen und die notwendige Breite der Einmündung der Straße Am Bahnhof in die Vorhelmer Straße optisch durch die Einfügung eines überfahrbaren Fahrbahnteilers der Ein- und Ausfahrt („Tropfen“) zu gliedern. Immissionsschutzbelange konnten durch die konkrete Bauplanung in angemessener Weise berücksichtigt werden. Der Anregung zum Verzicht auf eine Einzäunung konnte aus Sicherheitsgründen und aus betrieblichen Gründen nicht gefolgt werden.

Im Rahmen der Offenlage sind seitens des BUND Anregungen und Hinweise eingegangen, die sich nochmals auf Details der Eingrünung, einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie des allgemeinen Artenschutzes bezogen. Diese Aspekte und Belange sind nach Auffassung der Stadt bereits im Plankonzept soweit im Rahmen der Planungsziele möglich berücksichtigt worden. Gleiches gilt in Bezug auf die seitens eines Dritten nochmals eingegangenen Anregungen und Hinweise in Bezug auf den Schallschutz und die Verkehrssituation.

Im Ergebnis konnte ein angemessener Interessenausgleich zwischen den aufeinander-treffenden Belangen gewährleistet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat im Oktober/November 2013 stattgefunden. Weiterhin wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während des Zeitraums der Offenlage im Januar/Februar 2014 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden etc. sind insbesondere Anregungen zur Konkretisierung der im Vorentwurf getroffenen Regelungen zum Einzelhandel in Bezug auf die vorhandene Verkaufsstätte am Raiffeisen-Standort seitens der IHK, der Handwerkskammer sowie der Stadt Beckum eingegangen. Diese wurden berücksichtigt.

Weiterhin sind Anregungen und Hinweise der Fachbehörden des Kreises Warendorf vor allem zu den Themen der Eingrünungsmaßnahmen im Detail, des naturschutzfachlichen Ausgleichskonzepts, der Schallschutzbelange der Nachbarschaft und der Anbindung an das Straßenverkehrsnetz, auch unter Berücksichtigung des nahe gelegenen Bahnübergangs, eingegangen. Die entsprechenden Planinhalte sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive mit den Fachbehörden abgestimmt und vor der Offenlage und parallelen Behördenbeteiligung eingearbeitet worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insgesamt sind im Übrigen einzelne Fachinformationen und Hinweise insbesondere zu den Themen des Bergbaus, des Baugrunds, des Denkmalschutzes, des vorbeugenden Störfallschutzes, der Ver- und Entsorgung eingegangen, die ebenfalls soweit sinnvoll und erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet worden sind. Anregungen, die eine grundsätzliche Änderung der Planung oder eine Verzicht auf die Planung erfordert hätten, sind nicht eingegangen.

4. Planentscheidung

In der abschließenden Gesamtprüfung der Planung hat der Rat der Stadt Ennigerloh in seiner Sitzung am 31.03.2014, nach vorheriger Beratung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr am 10.03.2014, die Planung bestätigt und den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ gefasst (siehe Sitzungsvorlage Ö 0532 / XV N 5 sowie Niederschrift dazu).

Die Zielsetzung der Sicherung und maßvollen Fortentwicklung des vorhandenen Standorts der Raiffeisen Warendorf e.G. in Enniger ist abschließend als sinnvoll und vertretbar angesehen worden. Im Verfahren sind keine umweltrelevanten Sachverhalte erkennbar geworden, die im Ergebnis gegen die Planung gesprochen hätten.

Ennigerloh, im Januar 2015