



## 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh für den Bereich „Ostenfelder Straße / WLE“

### - Begründung -

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB  
sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli-  
cher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand:  
Februar 2018

bearbeitet von der Stadt Ennigerloh, Fachbereich Stadtentwicklung, in Abstimmung

*post welters + partner mbB*  
Architekten & Stadtplaner  
Arndtstraße 37  
44135 Dortmund  
Tel.: 02 31 - 47 73 48-60  
Fax: 02 31 - 55 44 44  
E-Mail: [info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de)  
[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet, Größe und Abgrenzung</b>	<b>3</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>4</b>
<b>4. Formelle und informelle Planung</b>	<b>5</b>
Landesplanung und Regionalplanung	5
Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	6
Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan	6
Landschaftsplan	6
<b>5. Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>7</b>
<b>6. Begleitende Untersuchungen und Planungen</b>	<b>8</b>
Einzelhandel	8
Schalltechnische Untersuchung	9
Verkehrstechnische Untersuchung	9
Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz	10
Artenschutz	10
Umweltbericht	14
<b>7. Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>16</b>

## **1. Anlass für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Firma ALDI hat im Jahr 2016 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans »Ostenfelder Straße/WLE«, Ennigerloh-Mitte beantragt. Der vorhandene Lebensmittel-Discounter soll durch einen zeitgemäßen Neubau mit größerer Verkaufsfläche ersetzt werden. Geplant sind u.a. breitere Gänge, eine geschlossene Anlieferungshalle und Verbesserungen in der technischen Ausstattung. Weiterhin sollen im Außenbereich die Stellplätze verbreitert werden. Durch die Verbesserungen beim Neubau erhöht sich, bei nahezu gleichbleibendem Sortiment, die Verkaufsfläche um 180 m<sup>2</sup> auf max. 1.080 m<sup>2</sup>. Die technischen Neuerungen stellen vor allem ökologische Verbesserungen dar, welche die Betriebskosten des Marktes senken sollen (Photovoltaik-Anlage, Wärmerückgewinnung bei den Kühlmöbeln).

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

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für den Bereich derzeit ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt , maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ dar. Dies entspricht auch dem Bestand, der über den ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt wurde. Die 1.300 m<sup>2</sup> teilen sich auf in 400 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt und 900 m<sup>2</sup> für den Aldi-Markt. Der Getränkemarkt bleibt in seinem Bestand und der festgesetzten Verkaufsfläche erhalten, so dass für eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bauleitplanung der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden muss.

## **2. Plangebiet, Größe und Abgrenzung**

Der Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplan-Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das ca. 0,63 ha große Plangebiet liegt in ca. 500 m Entfernung nordöstlich des Zentrums von Ennigerloh-Mitte und befindet sich innerhalb der Gemarkung Ennigerloh, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 2524, 2525 und 2526.

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

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

Das Plangebiet liegt an der Osterfelder 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 Osterfelder Straße in den Innenstadtring von Ennigerloh (Luisenstraße/Bürgermeister-Hirschmann-Ring). Darüber hinaus verläuft die stadtdurchquerende Trasse der Güterbahnstrecke der WLE westlich des Plangebietes. Im weiteren nördlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Sozialeinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Sportanlagen.

### **3. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird für alle Verkehrsteilnehmer durch die plangebietsbegrenzende, südlich verlaufende Osterfelder Straße erschlossen. Die Osterfelder Straße verbindet als Hauptverkehrsstraße den nordöstlich liegenden Ortsteil Osterfelde mit dem Zentrum Ennigerloh-Mitte. Sie stellt die Haupteinfallstraße aus Richtung Nordosten dar. Sämtliche Wohnsammelstraßen im nordöstlichen Siedlungsbereich münden in die Osterfelder Straße. Ca. 50 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Anbindung an den Innenstadtring von Ennigerloh-Mitte (Luisenstraße / Bürgermeister-Hirschmann-Ring), der die zentrale Verteilerfunktion für diesen Siedlungsbereich übernimmt und letztendlich über Westring bzw. Neubeckumer Straße die Verbindung an das Fernstraßennetz (Autobahn A 2) darstellt.

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

## 4. Formelle und informelle Planung

### Landesplanung und Regionalplanung

Die Einzelhandelsentwicklung in Nordrhein-Westfalen soll aus raumordnerischer Sicht auf die Zentren sowie die wohnungsnaher Versorgung ausgerichtet sein bzw. werden, um die Zentren sowie die fußläufige Nahversorgung zu sichern und zu stärken und der Abwanderung des Einzelhandels aus den Kernbereichen heraus entgegenzuwirken. Nach dem Außer-Kraft-Treten des § 24a LEPro im Jahr 2011 findet die gewollte Stärkung der Zentren seinen Niederschlag sowohl im Landesentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan Einzelhandel (LEP) wie auch in der Regionalplanung, die die Ziele der Raumordnung im LEP beachten sowie die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigen muss. Der Regionalplan wiederum gibt Vorgaben für die nachgelagerte Flächennutzungsplanung.

Gemäß den Zielen der Raumordnung, dargelegt in LEP und Regionalplan, ist die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in Allgemein Siedlungsbereichen und in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im allgemeinen Siedlungsbereich. Sowohl das Ziel 6.5-1 des LEPs wie auch Ziel 4-1 des Regionalplans Münsterland findet somit Beachtung. Allerdings liegt der Standort nicht innerhalb des durch das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Es handelt sich allerdings um einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Den Gemeinden kann die Möglichkeit einer Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel ermöglicht werden, wenn durch die dann ermöglichte Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereichen erfolgt. Allerdings darf die Erweiterung nur geringfügig sein. Weiterhin ist aus Sicht der Raumordnung darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

Die „Städtebauliche Wirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Ostenfelder Straße in Ennigerloh“ des Büros Junker und Kruse (Dortmund, 2017) legt dar, dass bei Realisierung der Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die vom Vorhabenträger ursprünglich geplante Erweiterung von 900 auf 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellte aus Sicht der beteiligten Stellen (Bezirksregierung Münster, Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen (IHK) und der Handwerkskammer Münster) mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um 33% keine geringfügige Erweiterung dar.

Gemäß den Erläuterungen im Regionalplan Münsterland zum Einzelhandel (Kapitel III.1 Siedlungsraum, Erläuterung Nr. 158) und ist die Beurteilung der Frage, ob eine Verkaufsflächenerweiterung „geringfügig“ ist, von konkreten Einzelfall abhängig. In der Praxis kann im Regelfall eine Größenordnung von 10 % als geringfügige Erweiterung angesehen werden. Bei Vorliegen einer besonderen städtebauliche Begründung kann aber auch eine hierüber hinausgehende Erweiterung als konform mit dem Ziel 6.5-7 des LEP Einzelhandel eingeschätzt werden.

In dem Gutachten von Junker und Kruse wird die besondere städtebauliche Begründung gegeben. Nach den Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster, der IHK Nordwestfalen und der Handwerkskammer Münster wurde die geplante Erweiterung von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.080 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zurückgenommen.

### **Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan**

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh aus dem Jahr 2009 ist das Plangebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittel – dargestellt. Vor dem Hintergrund der geplanten Vergrößerung des bestehenden Aldi-Marktes und der dazu erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung erfolgt auch eine Änderung des dargestellten Sondergebietes hinsichtlich der Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche.

### **Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan**

Dem Flächennutzungsplan nachgelagert ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ostenfelder Straße/WLE“, der für das Plangebiet ein Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel – festsetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Verkaufsfläche soll im Rahmen der 1. Änderung auf maximal 1.080 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB dann Folge geleistet.

### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

## 5. Städtebaulicher Entwurf

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

Vorgesehen ist die (Neu-)Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.080 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Lagerflächen sowie Sozialräume für die Angestellten. Der Gebäudekörper bildet im Osten den räumlichen Abschluss des Plangebietes. Vorgelagert befindet sich eine Kunden- und Personal-Stellplatzanlage. Die Erschließung des Plangebietes Auto- sowie den Radverkehr erfolgt über eine Zufahrt von der Osterfelder Straße. Am südöstlichen Plangebietsrand ist zudem ein separater Fußgängerweg zum Lebensmitteldiscountmarkt vorgesehen, sodass Fußgänger nicht die mittig liegende Pkw-Zufahrt nutzen müssen und eine hohe Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind weitgehend so angeordnet, dass eine gute Übersichtlichkeit gewährleistet ist und Suchverkehre reduziert werden. Die Stellplatzanlage hält insgesamt 74 Stellplätze (zuzüglich der vorhandenen neun Stellplätze des angrenzenden Getränkemarktes) vor. Die Anlieferung an der nördlichen Gebäudeseite erfolgt geradlinig und direkt über die zentrale Fahrgasse der Stellplatzanlage.

Die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes basieren auf einem Schallgutachten zum in Rede stehenden Vorhaben. Die Umsetzung der im Gutachten vorgegebenen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Osterfelder Straße / WLE“.

## **6. Begleitende Untersuchungen und Planungen**

### **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 m<sup>2</sup>) im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und ca. 20% (also 240 m<sup>2</sup>) 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 Versorgungsgebietes 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.

Die maximale Verkaufsfläche wurde unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalplan Münsterland (vgl. Kapitel 4) auf 1.080 m<sup>2</sup> reduziert, um den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu entsprechen. Die Verkaufsflächengröße stellt unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens insgesamt eine Reduktion der möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dar, die bereits unter Annahme einer größeren Verkaufsfläche nicht zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen führte.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Für das in Rede stehende Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. »Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dem geplanten Rückbau und der Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59320 Ennigerloh, Ostfelder Straße 5-7«, Wenker & Gesing Akustik und Immissionschutz GmbH vom 06.10.2017, Gronau.). Diese ergab, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch den benachbarten Getränkemarkt und die benachbarte Tankstelle keine unzumutbaren oder schädlichen Geräuscheinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zur Folge hat.

An den maßgeblichen Immissionsorten sind Beurteilungspegel prognostiziert worden, die die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr bzw. 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) mindestens einhalten. Überschreitungen der nach TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind im vorliegenden Fall ebenfalls nicht zu erwarten. Auch Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß TA Lärm sind bei einer Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich.

### **Verkehrstechnische Untersuchung**

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

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz**

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

## **Artenschutz**

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

### Methodik

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

### Potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Arten und Auswertung des Informationssystems des LANUV

Als erster Anhaltspunkt der Bewertung wurde das LANUV-Fachinformationssystem »Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen« ausgewertet. Hier wird für jeden Messtischblattquadranten (jeweils 5x5 km) eine aktuelle Liste aller im Quadranten nachgewiesenen planungsrelevanten Arten erzeugt.

Aufgrund der geringen räumlichen Genauigkeit liefert die Liste jedoch lediglich erste Hinweise und grenzt das zu prüfende Artenspektrum ein. Die Auswertung des Artenschutz-Informationssystems „@Linfos“ des LANUV erbrachte demnach folgende Resultate:

**Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4114**

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

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

### Betroffenheiten

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

Insbesondere der weit verbreiteten und anpassungsfähigen Zwergfledermaus dienen Gebäude regelmäßig als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Aufgrund ihrer geringen Körpergröße ist es dieser Art möglich, auch kleinste Schlupflöcher an Gebäuden zu nutzen.

Das im Plangebiet befindliche Gebäude weist aufgrund seiner modernen und dicht abschließenden Bauart allerdings eine geringe Eignung auf. Da es zudem derzeit noch genutzt wird, liegen intensive Störungen durch menschlichen Aktivitäten vor, die zu einer starken Beeinträchtigung und einer äußerst geringen Habitataignung führen. Dennoch kann laut Gutachten zumindest zeitweilig eine Nutzung im Dach- und Fassadenbereich des abzureißenden Gebäudes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen baumhöhlennutzender Fledermausarten kann hingegen aufgrund der geringen Stammdurchmesser der Bäume im Plangebiet ausgeschlossen werden. Als Jagdrevier stellt das Plangebiet keinen essentiellen Lebensraumbestandteil dar, zudem befinden sich in der Umgebung ausreichende Ausweichmöglichkeiten.

Im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten listet das Messtischblatt für den betreffenden Quadranten 12 Arten auf. Ein Vorkommen dieser ist jedoch aufgrund der im Plangebiet vorzufindenden naturfernen Lebensraumausstattung, der modernen Bauart des Gebäudes ohne geeignete Einflugmöglichkeiten sowie der Vorbelastungssituation durch anthropogene Einflüsse (Lärm, Unruhe, Verkehr) auszuschließen. Weitere nicht planungsrelevante »Allerweltsarten« kommen als potenzielle Brutvögel im Plangebiet grundsätzlich in Frage.

Als Jagdrevier stellt das Plangebiet keinen essentiellen Lebensraumbestandteil dar, zudem befinden sich in der Umgebung ausreichende Ausweichmöglichkeiten. Obgleich ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann, so gilt dies nicht für Brutvorkommen sonstiger europäisch geschützter Vogelarten. Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden daher vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase empfohlen. Unter Berücksichtigung dieser ist ein Auslösen der Verbotstatbestände nach BNatSchG durch das Planvorhaben auszuschließen.

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

Ein Auslösen der Verbotstatbestände nach BNatSchG kann demnach für Amphibien und Reptilien ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen des Vorhabens

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist abzuschätzen, ob durch die Umsetzung des Planvorhabens bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkfaktoren dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten gestört, verletzt oder getötet werden.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die entsprechenden Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Nahrungsstätten, Jagdhabitats und Wanderkorridore sind in diesem Kontext nur dann geschützt, wenn sie einen essentiellen Habitatbestandteil für die lokale Population darstellen.

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

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

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

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass von dem Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ausgehen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Plangebiet derzeit nicht bekannt oder nachweisbar. Zudem weist das Plangebiet aufgrund seiner Vornutzung und der hohen Versiegelungsanteile nur eine geringe Wertigkeit und potenzielle Nutzbarkeit für planungsrelevante Arten auf.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Dennoch werden einige vorsorgliche Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, die in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen werden. Demnach sind Baumfällungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Notwendige Abbrucharbeiten sind im Zeitraum von Mitte September bis Anfang März und bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen. Wenn ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nach Prüfung durch einen ökologischen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann, können die Abbrucharbeiten auch zu einem anderen Zeitpunkt außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten erfolgen.

## **7. Umweltbericht**

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

### Schutzgut Mensch

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

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

### Schutzgut Boden

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

### Schutzgut Wasser

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

### Schutzgut Klima/Luft

Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zur Folge.

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

#### Schutzgut Landschaft

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

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

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

#### Wechselwirkungen

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

## **8. Städtebauliche Zahlenwerte**

<b>Flächen</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Sondergebiet (SO)	rd. 6.242 m <sup>2</sup>	100 %
Überbaubare Fläche	rd. 2.830 m <sup>2</sup>	45 %