



# **STADT ENNIGERLOH**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 1. Änderung**

**hier:  
Begründung  
für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

**Vorentwurf, August 2020**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

<b>1.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (Ursprungsplan) .....	5
3.2	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation .....	6
3.3	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
3.5	Gewässer .....	8
3.6	Boden .....	8
3.7	Altlasten und Kampfmittel .....	9
3.8	Bergbau .....	9
3.9	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	9
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und Plankonzept .....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
5.3	Örtliche Bauvorschriften .....	14
5.4	Erschließung und Verkehr .....	15
5.5	Immissionsschutz .....	15
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft, Leitungstrassen .....	17
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege .....	18
<b>6.</b>	<b>Umweltrelevante Auswirkungen .....</b>	<b>19</b>
6.1	Umweltprüfung .....	19
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch .....	19
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	20
6.4	Eingriffsregelung .....	21
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	22
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung und Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahrensablauf und Planentscheidung .....</b>	<b>23</b>

**Anlagen:**

**A.1.1 Immissionsschutz-Gutachten: Schallimmissionsprognose** zur Erweiterung des Standorts der Raiffeisen Warendorf eG in Enniger, Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, November 2013

**A.1.2 Entwicklung des Standortes der Raiffeisen Warendorf eG in Enger. Schalltechnische Beurteilung der geplanten Änderungen am Standort in Enniger**, Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, April 2020

**Hinweis:**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Ennigerloh als Grundlage für die weitere Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Bahnhof“, 1. Änderung mitzuteilen.

## 1. Einführung

Die Raiffeisen Warendorf eG betreibt seit Jahrzehnten dezentrale Standorte im Kreis Warendorf. Für den bereits langjährig an der Bahntrasse Beckum - Münster in Enniger bestehenden Standort der Raiffeisen Warendorf eG liegen konkrete Erweiterungsabsichten vor. Diese weichen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen von der damaligen Planung ab und lassen sich auf Grundlage des seit 2014 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) „Am Bahnhof“ der Stadt Ennigerloh nicht umsetzen. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingung und Anforderungen in der Agrarbranche ist zur langfristigen Standortsicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Standorts der Raiffeisen Warendorf eG eine Änderung des vB-Plans „Am Bahnhof“ erforderlich. Um möglichst flexibel auf die Anforderungen des sich schnell ändernden Marktes in der Agrarbranche reagieren zu können ist seitens der Raiffeisen Warendorf eG daher ein Antrag auf Änderung des vB-Plans „Am Bahnhof“ gestellt worden. Die Stadt Ennigerloh hat entsprechend auf Antrag der der Raiffeisen Warendorf eG die Aufstellung des vB-Plans „Am Bahnhof“, 1. Änderung eingeleitet.

Zum Nachweis der Verträglichkeit mit dem Umfeld ist die Vorhabenplanung differenziert ausgearbeitet und an die heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen angepasst worden. Zur Umsetzung der geänderten Vorhabenplanung soll aufgrund des Umfangs sowie zur grundsätzlichen Klarstellung und allseitigen Planungssicherheit für den Standort in Enniger der vB-Plan „Am Bahnhof“, 1. Änderung aufgestellt werden. Im Zuge des Planverfahrens werden die einzelnen Planungsaspekte wie z. B. mögliche Beeinträchtigung durch Schallimmissionen, Landschaftsbild etc. weiter geprüft und in der Planung ausgewertet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Siedlungsbereich der Stadt Ennigerloh. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB liegen vor: Die vorliegende Planung ist als Maßnahme der Innenentwicklung im Siedlungszusammenhang einzustufen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende vB-Plan „Am Bahnhof“, 1. Änderung wird daher gemäß aktuellem Abstimmungsstand im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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

Das Plangebiet des vB-Plans „Am Bahnhof“, 1. Änderung liegt im Süden des Ortsteils Enniger, nordöstlich der Bahntrasse Beckum - Münster. Westlich des Plangebiets 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. Das Plangebiet des vB-Plans „Am Bahnhof“, 1. Änderung mit einer Gesamtgröße von ca. 2,43 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden durch Ackerflächen,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Südosten durch die Straße Am Bahnhof,
- im Süden durch Gleisanlagen,
- im Westen durch östliche Grenze der privaten Grundstücke am Bahnhof 2 und der Vorhelmer Straße 61 und die Straße Am Bahnhof (Gemarkung Enniger, Flur 15, Flurstück 72 sowie Flur 14, Flurstücke 17, 88 und 129)

Im Vergleich zum ursprünglichen vB-Plan „Am Bahnhof“ wurde der Geltungsbereich des vorliegenden vB-Plans geringfügig im südöstlichen Planbereich erweitert, um das Betriebsgelände der Raiffeisen Warendorf eG in seiner heutigen Ausprägung vollständig zu umfassen und die Zusammengehörigkeit dieser Fläche zum Betriebsgelände zu verdeutlichen. An dieser Stelle stehen genehmigte Behälter für Diesel und Flüssigdünger. Mit der Aufstellung des vorliegenden vB-Plans sind hier keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

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

#### **3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (Ursprungsplan)**

Das Plangebiet liegt i. W. im räumlichen Geltungsbereich des seit 2014 rechtskräftigen vB-Plans „Am Bahnhof“ der Stadt Ennigerloh. Der Erweiterungsbereich im südöstlichen Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Nach dem bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ sind in dem hier festgesetzten Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft folgende Nutzungen zulässig:

- Im Baufeld 1: Ein Büro und Verwaltungsgebäude sowie Sozialräume,
- Im Baufeld 2: Lagergebäude, Sozialräume und eine Verkaufsstätte des zulässigen Betriebs im Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft als „Haus- und Gartenmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von höchstens 220 m<sup>2</sup> gemäß Baugenehmigung vom 12.01.1998 (AZ 63-P-10750/97-4-G) auf Grundlage des Bauantrags mit Betriebsbeschreibung vom 29.07.1997.
- Im Baufeld 3: Ein Mischfutterwerk, Siloanlagen, Anlagen zur Verladung
- Im Baufeld 4: Siloanlagen, Reinigungsanlagen, Trocknungsanlagen, Anlagen zur Annahme
- Im Baufeld 5: Lagergebäude
- Im gesamten Gebiet sind daneben gebietsbezogene technische Gebäudeteile und Anlagen sowie Tätigkeiten im Außenraum zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die zulässige Baumassenzahl 7,0. Zudem wird die maximal zulässige Gesamthöhe (GHmax.) der baulichen Anlagen innerhalb der jeweiligen Baufelder zugeschnitten auf das damalige Vorhaben über einen festgelegten Bezugspunkt im Gelände festgesetzt (GHmax. im Baufeld 1: 12 m, im Baufeld 2: 10 m, im Baufeld 3: 26 m bzw. 31 m, im Baufeld 4: 31 m, im Baufeld 5: 14 m). Im Plangebiet ist die offene Bauweise einzuhalten. Innerhalb des Baufelds 2 (Lagerhalle) wird zudem eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen bestimmt. Außerdem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die im Rahmen einer textlichen Festsetzung genauer definiert werden (die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen geschlossen zu begrünen etc.).

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** 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 auf. Das Lagergebäude im südlichen Planbereich 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 war vor Aufstellung des vB-Plans „Am Bahnhof“ auch die Verwaltung des Standorts untergebracht.

Auf Grundlage des vB-Plans „Am Bahnhof“ wurde durch die Raiffeisen Warendorf eG seit Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2014 u. a. ein Verwaltungsgebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 11 m im westlichen Planbereich errichtet. Zudem wurde die westliche Zufahrtsstraße zum Betriebsgelände ausgebaut und an die Stadt Ennigerloh übergeben. Die östliche Zufahrt ist im Eigentum der Raiffeisen Warendorf eG verblieben. Die Erschließungsanlagen wurden fertiggestellt und die Ausgleichsmaßnahmen realisiert. Weiterhin wurden Teile der geplanten Siloanlage auf dem Betriebsgelände erweitert. Zudem wurde eine KWK Anlage (Kraft-Wärme-Kopplung) entfernt und so eine deutliche Lärm- / Schallreduzierung erreicht. Außerdem wurde gemäß damaliger Planung ein Außensilo, eine Reinigungsanlage, eine Trocknungsanlage, eine Lagerhalle für Schuttgüter und eine Lagerhallenverlängerung auf dem Betriebsgelände errichtet.

Im **städttebaulichen Umfeld** bestehen die nächstgelegenen Wohnnutzungen 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 und im Bereich der Riggerstraße ein Wohnsiedlungsbereich.

Wohnstandorte im Außenbereich befinden sich mit mehreren Hofstellen etwa 150-200 m südlich 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 östlich schließen an den Standort offene Ackerflächen an. Am Nordrand der o. g. Ackerflächen verläuft die Angel und 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. Insbesondere 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 über die Straße Am Bahnhof mit Anschluss an die Straße Pölling im Südosten gegeben.

### 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Ennigerloh ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft worden. Der Planbereich liegt in dem bisher dargestellten Siedlungsraum des Landesentwicklungsplans. Nach dem gültigen **Regionalplan Münsterland** ist der Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die vorliegende Planung entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Ennigerloh 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 den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit gemäß 8(2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das vorliegende Plangebiet stellt eine überwiegend gewerblich geprägte Fläche dar, die zu großen Teilen bereits bebaut ist und entsprechend der Vorhabenplanung weiterentwickelt werden soll. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines rechtskräftigen Landschaftsplans erfasst. Der Landschaftsplan Ennigerloh, welcher u. a. auch das Plangebiet umfasst, befindet sich derzeit in Aufstellung.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW<sup>1</sup> bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.

---

<sup>1</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

- 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.
- Das o. g. Naturschutzgebiet ist zudem als **Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet)** DE-4113-301 „Bröckerholz“ eingetragen. Der Waldkomplex ist Baustein eines landesweiten Biotopverbundes. Entwicklungsziele sind die naturnahe Waldbewirtschaftung sowie der Erhalt, die Sicherung und Entwicklung von naturnahen Eichen-Hainbuchenwäldern auch als Lebensraum gefährdeter Vogelarten.
- 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.
- Etwa 350 m östlich des Plangebiets ist eine Rosskastanien-/ Birnbaumallee an der Alte Neubeckumer Straße auf Höhe "Fegenkamp" als **gesetzlich geschützte Allee** eingetragen.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen privaten Nutzungsstrukturen nicht.

### 3.5 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**, einem **Heilquellenschutzgebiet** oder einem **Trinkwasserschutzgebiet**. 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.

### 3.6 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>2</sup> stehen im Plangebiet Sandböden, hier Gley-Podsol, stellenweise auch Pseudogley-Podsol 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.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> treffen auf die Böden im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu.

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf; Krefeld 1991.

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.



### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 1. Änderung sind nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. 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.

### 3.8 Bergbau

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ (Rechtskraft 2014) lag das damalige Plangebiet nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 65, NL Dortmund 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).

Auf den Original-Bebauungsplan mit Begründung wird an dieser Stelle verwiesen. Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Ennigerloh mitzuteilen.

### 3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch sind im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen bekannt, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

**Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen sollen zur langfristigen Standortsicherung und Fortentwicklung des Standorts der Raiffeisen-Warendorf eG die planungsrechtlichen Vorgaben im Plangebiet an die heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen angepasst werden. Die Planung an dem bereits gewerblich geprägten Standort dient insbesondere den Belangen der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1(6) Nr. 8a-c BauGB. Die Erweiterung des bestehenden Standorts entspricht im Übrigen den allgemeinen Zielsetzungen der Flächenschonung und des Bodenschutzes. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des konkreten Bauvorhabens wird auf Antrag der Raiffeisen Warendorf eG der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 1. Änderung 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 u. a. die örtliche Einbindung des Vorhabens zusätzlich stützen.

Auf Grundlage des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ wurden durch die Raiffeisen Warendorf eG seit Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 2014 das damals geplante Verwaltungsgebäude errichtet und die vorhandene Siloanlage auf dem Betriebsgelände erweitert. Zudem wurde eine KWK Anlage (Kraft-Wärme-Kopplung) entfernt und so eine deutliche Lärm- / Schallreduzierung erreicht. Außerdem wurden ein größeres Außensilo, mehrere kleinere Siloanlagen, eine Reinigungsanlage, eine Trocknungsanlage, eine Lagerhalle für Schuttgüter und eine Lagerhallenverlängerung auf dem Betriebsgelände errichtet. Des Weiteren wurde die endgültige Hofbefestigung erstellt und die westliche Zufahrtsstraße zum Betriebsgelände ausgebaut und an die Stadt Ennigerloh übergeben. Die östliche Zufahrt ist im Eigentum der Raiffeisen Warendorf eG verblieben. Die Erschließungsanlagen wurden fertiggestellt und die Ausgleichsmaßnahmen realisiert.

Ein damals geplanter Pflanzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes ist aufgrund eines im Nachhinein erforderlichen und genehmigten<sup>4</sup> Regen-/Löschwasserrückhaltebeckens und einer notwendigen Feuerwehrumfahrt nicht gepflanzt worden. Aufgrund der offenen Sichtbeziehung zwischen den Anlagen und dem nördlichen/nordöstlichen Landschaftsraum ist auch nach der vorliegenden Planung ein Pflanzstreifen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze zu pflanzen und langfristig u. a. als Sichtschutz zu erhalten. Hierbei sind jedoch die heutigen Gegebenheiten und die derzeitige Genehmigungslage (Feuerwehruzufahrt, Regen-/Löschwasserrückhaltebecken) zu berücksichtigen, so dass eine geringfügige Anpassung des Pflanzstreifens erforderlich ist. Hierbei wird die Rücknahme von Pflanzvorgaben im Bereich des Regen-/Löschwasserrückhaltebeckens durch zusätzliche Pflanzvorgaben an anderer Stelle im Plangebiet ausgeglichen. In Summe wird die festgesetzten Anpflanzungsfläche damit von insgesamt mindestens 2.030 m<sup>2</sup> nach dem bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ auf mindestens 2.040 m<sup>2</sup> erhöht. Neben den Pflanzungen am Standort selbst wird im Zuge des Planverfahrens geprüft, inwieweit im Rahmen derzeit erfolgender grünordnerischer Planungen der Gemeinde unabhängig vom vorliegenden Vorhaben entlang der Angel zusätzliche sichtverschattende Landschaftselemente in einer vom Plangebiet etwas entfernteren Ebene berücksichtigt werden können.

---

<sup>4</sup> Gemäß Baugenehmigung vom 02.11.2016 sowie Teilbaugenehmigung vom 08.11.2015 (Zeichen: 63-00405/2015-5).

Auch der damals geplante Neubau eines Annahmegebäudes, eines Verladebereichs am Mischwerk (südliche Fassadenseite) und die Modernisierung des Mischfutterwerks sind aufgrund veränderter Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft nicht umgesetzt worden und sollen auch nicht mehr umgesetzt werden. Stattdessen ist die Raiffeisen Warendorf eG eine Kooperation mit einer anderen Genossenschaft eingegangen, die am Hafen in der Stadt Hamm (Westf.) ein neues Mischfutterwerk gebaut hat. Die damals angestrebte Jahresproduktion von 40.000 Tonnen Mischfutter ist daher nicht produziert worden.

Das Vorhaben selbst ist wie folgt konzipiert: Die bereits vorhandenen Anlagen werden weitergenutzt und um die geplanten baulichen Anlagen ergänzt. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans „Am Bahnhof“, 1. Änderung sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden bzw. bleiben in der Planung:

- Errichtung von drei Silos (Baufeld 4),
- Errichtung einer Lagerhallenerweiterung zur Lagerung von Stückgütern (Baufeld 5),
- Errichtung einer Halle zur Unterbringung einer automatischen Absackanlage (Baufeld 3).

Das geplante Vorhaben ergibt sich aus dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Mögliche ergänzende Regelungen können zwischen der Stadt Ennigerloh und dem Vorhabenträger ggf. auch im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrags geregelt werden und sind im weiteren Planverfahren abschließend zu definieren.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen im Plangebiet gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.



**Abb. 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 1. Änderung** (Stand Juli 2020, verkleinert, ohne Maßstab; rot: geplante bauliche Anlagen, Quelle: Architekturbüro Sickmann, Warendorf-Hoetmar) – Der Originalplan ist bei der Stadt Ennigerloh, Fachbereich Stadtplanung einsehbar.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Bahnhof“, 1. Änderung der Stadt Ennigerloh werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Vorhabens geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen.

### 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 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 unverändert ein Gebiet für das konkret geplante Vorhaben der Standortsicherung der örtlichen „Agrarhandelsgenossenschaft“. Das Gebiet wird dabei weiterhin in die einzelnen Baufelder und Freiflächen unterteilt und die Nutzungen werden differenziert anhand der Vorhabenplanung festgesetzt. Zugelassen werden in dem Rahmen unverändert 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 gemäß damaliger Abstimmung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger unter Beteiligung der IHK Nord Westfalen weiterhin 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 Lage, abseits von zentralen Versorgungsbereichen, keine Einzelhandelsnutzungen mit örtlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten neu angesiedelt oder erweitert werden.

Die Vorgehensweise entspricht somit weiterhin den Zielsetzungen und Planungsempfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ennigerloh 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 eine aktuelle Gelände- und Gebäudeeinmessung eingeholt worden, um sicherzustellen, dass die heutigen Gegebenheiten im Plangebiet berücksichtigt werden. Das Plangebiet ist demnach sehr eben und liegt bei ca. 76 m über NHN. Die Festsetzungen der Bauhöhen werden unterschiedlich für die einzelnen Baufelder und die nicht überbaubaren Flächen getroffen, um den Bestand und die geplanten Vorhaben zu sichern bzw. zu ermöglichen, andererseits aber der Lage des Plangebiets gerecht zu werden. Eine Erhöhung der im Plangebiet maximal zulässigen Gebäudehöhen geht mit der vorliegenden 1. Änderung des vB-Plans „Am Bahnhof“ nicht einher.

Für die Anlagenteile (Silos, Mischfutterwerk) wird unverändert ein entsprechend großer Spielraum bis etwa 26 m (Baufeld 3, Bereich Mischfutterwerk) bzw. 31 m (Baufeld 4, Bereich Silos, Teilbereich Baufelder 3, südliche Fassadenseite des Mischwerks) über Grund ermöglicht. Auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen innerhalb der übrigen Baufelder des Plangebiets werden durch die vorliegende Änderung nicht verändert. So werden die Höhenbegrenzungen von maximal 12 m und 14 m (Baufeld 1, Bereich Verwaltungsgebäude und Baufeld 5, Bereich östliche Lagerhalle) und maximal 10 m (Baufeld 2, Bereich südliche Lagerhalle) unverändert übernommen.

Nach dem bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ wird ein unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen von 75,85 m ü. NHN festgesetzt. Dieser Bezugspunkt ist mittlerweile durch die damals geplante Lagererweiterung im südlichen Planbereich überbaut. Zur Eindeutigkeit und besseren Nachvollziehbarkeit wird daher im Rahmen der vorliegenden Planung ein neuer unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen von 76,02 m ü. NHN festgesetzt. Dieser untere Bezugspunkt ist damit 17 cm höher als der bisherige, wodurch die maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend um 17 reduziert werden.

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.

Im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan werden die konkreten Höhen des Vorhabens festgelegt. Die geplanten Gebäudehöhen mit z. B. einer geplanten Silohöhe von 20 m bleiben z. T. deutlich unterhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Ein ggf. möglicher Eingriff in das Landschaftsbild durch das konkrete Vorhaben wird somit noch einmal deutlich reduziert. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 weiterhin unverändert an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung und zur Gewährleis-

tung einer angemessenen gewerblichen Nutzung im Rahmen des Vorhabens mit Bezug zur Landwirtschaft weiterhin für vertretbar erachtet.

- Um die weitere Entwicklung der Bauvolumina in der Außenbereichslage angemessen weiterhin einzugrenzen, erfolgt unverändert die Festsetzung einer **Baumassenzahl BMZ** von 7,0.
- Die **Bauweise** wird bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung weiterhin unverändert grundsätzlich i. W. als offene Bauweise vorgegeben. D. h. zusammengefasst, 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 an der heutigen Bestandsbebauung und der angepassten Vorhabenplanung. So wird das Baufeld 4 im nordöstlichen Planbereich (Bereich geplanter Siloanlagen) und das Baufeld 5 (Bereich geplanter Anbau an die bestehende Lagerhalle) im Vergleich zum bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ anknüpfend an die angepasste Vorhabenplanung angepasst und geringfügig erweitert.  
Weiterhin wird das Baufeld 3 im Bereich des Mischwerks im nördlichen Bereich des bestehenden Regen- / Löschwasserrückhaltebeckens verkleinert, da eine Umsetzung baulicher Anlagen an dieser Stelle aufgrund der heutigen Gegebenheiten nicht mehr möglich ist. Außerdem wird das Baufeld 3 im Bereich der südöstlichen Fassadenseite des Mischwerks anknüpfend an die Vorhabenplanung erweitert.  
Das Baufeld 1 im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes sowie das Baufeld 2 im Bereich der südlichen Lagerhalle werden im Vergleich zum bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ nicht verändert.  
Mit den festgesetzten überbaubaren Flächen werden gleichzeitig die einzelnen Baufelder für die unterschiedlichen Nutzungs- und Anlagenteile bestimmt. Diese eher restriktive Vorgehensweise berücksichtigt die in dieser Lage 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 Örtliche Bauvorschriften

Maßnahmen der Baugestaltung sollen weiterhin die angemessene Einbindung der baulichen Anlagen im Plangebiet in den Landschaftsraum unterstützen. Vorgesehen ist dazu unverändert 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. Eine Veränderung im Vergleich zum bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ ist diesbezüglich nicht geplant.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets 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 privaten Wirtschaftsweg durchzogen, der Teil des Betriebsgeländes ist. Die der Zufahrtsstraße zum Raiffeisenstandort über eine Einmündung an der Vorhelmer Straße ist ausgebaut und an die Stadt Ennigerloh übergeben worden. Die östliche Zufahrt ist im Eigentum der Raiffeisen Warendorf eG verblieben.

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 Vorhaben Grundstück 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) Gewerbliche und verkehrliche Immissionen

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. Lade-tätigkeiten, Lieferverkehr, Anlagengeräusche). Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose<sup>5</sup> sind im Zuge der Aufstellung des vB-Plans „Am Bahnhof“ die Auswirkungen des damaligen Vorhabens mit den (Betriebs-)Abläufen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen ermittelt worden. Im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Beurteilung<sup>6</sup> werden die durch die Planung ergebenden Änderungen auf die Schallimmissionssituation erläutert und beurteilt. Auf die jeweiligen schalltechnischen Untersuchungen wird an dieser Stelle verwiesen (siehe Anlagen A 1.1. und A 1.2).

Als Eingangsdaten wurden die Angaben des Vorhabenträgers zu den geplanten Betriebsabläufen zu Grunde gelegt. Im Rahmen der ergänzenden schalltechnischen Beurteilung wird das dem vorliegenden v-BPlan „Am Bahnhof“, 1. Änderung zugrunde liegende konkrete Vorhaben beurteilt. 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.

Die erstellten Schallimmissionsprognosen bezogen sich dabei immer auf den im Jahresverlauf während der Ernte auftretenden Betriebszustand mit der höchsten Auslastung. Die relevantesten

---

<sup>5</sup> Immissionsschutz-Gutachten: Schallimmissionsprognose zur Erweiterung des Standorts der Raiffeisen Warendorf eG in Enniger, Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, November 2013

<sup>6</sup> Entwicklung des Standortes der Raiffeisen Warendorf eG in Enger. Schalltechnische Beurteilung der geplanten Änderungen am Standort in Enniger, Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, April 2020

Emissionen treten im Tageszeitraum durch den Lkw- und Schleppverkehr zur Anlieferung von Getreide sowie durch den konstanten Betrieb der Annahme- und Reinigungsanlagen des Mischwerks auf. Im Nachtzeitraum erfolgt ganzjährig der Betrieb des Mischfutterwerks in Verbindung mit den Abfahrten der Silo-Lkw. Im Erntezeitraum sind nachts ebenfalls die Reinigungsanlagen in Betrieb. Die Prognosen zeigen jedoch, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Tages- sowie im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Durch die vorliegende Planung ist i. W. der Tageszeitraum betroffen, da Fahrverkehre im Nachtzeitraum im Zusammenhang mit der Mischfutterauslieferung als Sackware nicht erfolgen. Sofern die Absackung und Palettierung auch zur Nachtzeit betrieben werden, sind diese Quellen gemäß schalltechnischer Beurteilung aufgrund ihrer Lage in einem geschlossenen Gebäude nicht relevant. Da eine Steigerung der produzierten Mischfuttermenge durch die Planung nicht zu erwarten ist, erfolgt kein relevanter Anstieg der Lkw-Bewegungen zur An- und Ablieferung. Eine damals angestrebte Jahresproduktion von 40.000 t Mischfutter, die Grundlage für die Genehmigung der Erweiterungsbauten war, ist nie produziert worden und soll auch nicht durch die geplanten Baumaßnahmen erreicht werden. Zusammenfassend ist gemäß schalltechnischer Beurteilung<sup>7</sup> festzuhalten, dass durch die geplante Entwicklung des Standorts relevante Änderungen der bestehenden Geräuschimmissionssituation an dem im Umfeld vorhandenen Immissionsorten nicht zu erwarten ist.

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. Die im Zuge der Gutachten aufgeführten Rahmenbedingungen können durch betriebsorganisatorische Maßnahmen und auf Grundlage von Herstellerangaben auf der nachgeordneten Ebene der Anlagengenehmigung entsprechend nachgewiesen werden. Ggf. kann diesbezüglich auch die Möglichkeit eines Monitorings berücksichtigt werden. Das Erfordernis näherer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich somit nicht.

### **b) Staubimmissionen**

Bei einem Agrarhandel mit Lagerung und Verarbeitung von Getreide können grundsätzlich anlagenverursachte Schwebstäube (PM-10) planungsrechtliche Relevanz erlangen. Daher ist im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen vB-Plans „Am Bahnhof“ auch diesbezüglich eine gutachterliche Untersuchung<sup>8</sup> bereits auf Ebene der Bauleitplanung eingeholt worden. Die Verträglichkeit in Bezug auf mögliche Staubimmissionen durch die damalige Vorhabenplanung wurde auf Grundlage dieser Untersuchung festgestellt. Durch die vorliegende Planung ist in Bezug auf mögliche Staubimmissionen keine Erhöhung im Vergleich zur bestehenden Situation zu erwarten. Im Gegenteil, durch den geplanten Anbau einer Halle zur Unterbringung einer automatischen Absackanlage können mögliche Staubimmissionen voraussichtlich gemindert werden. Eine Verträglichkeit der Planung ist diesbezüglich also weiterhin gegeben.

### **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 vorhan-

---

<sup>7</sup> Entwicklung des Standortes der Raiffeisen Warendorf eG in Enger. Schalltechnische Beurteilung der geplanten Änderungen am Standort in Enniger, Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, April 2020

<sup>8</sup> Immissionsschutz-Gutachten: Staubimmissionsprognose zur Erweiterung des Standortes der Raiffeisen Warendorf eG in Enniger, Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, November 2013



den oder geplant. Da zu den bei einer Agrarhandelsgenossenschaft typischer Weise gelagerten/vertriebenen Materialien auch z. B. Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für ein Säure- und Pflanzenschutzlager geprüft worden ob die maßgeblichen Schwellenwerte nach der Störfallverordnung eingehalten werden. Nach bisherigem Kenntnisstand liegen die vorhandenen und geplanten Lagermengen unter den maßgeblichen Schwellenwerten nach der Störfallverordnung.

#### **d) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen**

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlichen Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Anpflanzungsfestsetzung auch die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes NRW zu erforderlichen Abständen von Bepflanzungen zu Nachbargrundstücken zu beachten sind (Details s. Kap. 5.7).

#### **e) Sonstige Immissionen**

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v. a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (Kfz-bedingt), wird in der gegebenen Lage 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.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

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

### **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.

### **b) Wasserwirtschaft**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet, Heilquellenschutzgebiet oder Trinkwasserschutzgebiet**. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.5 wird an dieser Stelle verwiesen.

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.

Nach **Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von 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. Weitere Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des vB-Plans „Am Bahnhof, 1. Änderung“ liegt im Übergang zur freien Landschaft und ist - insbesondere auch angesichts der vergleichsweise hohen Siloanlagen - 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.

Zur besseren Einbindung in den Landschaftsraum war im Rahmen des bestehenden vB-Plans „Am Bahnhof“ eine Heckenpflanzung entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Im Norden war ein Heckenbreite von 8 m vorgesehen, wobei sich die damals 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 sollte eine 5 m breite Hecke gemäß der damaligen Festsetzung entwickelt werden.

Wie bereits erwähnt, konnte der damals geplante Pflanzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets aufgrund eines erforderlichen und genehmigten Regen-/Löschwasserrückhaltebeckens und einer notwendigen Feuerwehrumfahrt nicht gepflanzt werden. Aufgrund der offenen Sichtbeziehung zwischen den Anlagen und dem nördlichen und östlichen Landschaftsraum ist jedoch auch nach der vorliegenden Planung ein Pflanzstreifen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Die Pflanzvorgaben im Vergleich zum bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ werden lediglich im Bereich des Regen-/Löschwasserrückhaltebeckens an die heutigen Gegebenheiten und die Genehmigungslage angepasst. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird weiterhin ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Auch entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist wie im bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ weiterhin ein 3 m breiter Pflanzstreifen zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Aufgrund des bestehenden Regen-/Löschwasserrückhaltebeckens wird der Pflanzstreifen in diesem Bereich nicht mehr in einer Breite von 8 m, sondern auf den Bereich zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und Regen-/Löschwasserrückhaltebecken reduziert. Ausgleichend werden jedoch weitere Pflanzbereiche festgesetzt, die sich i. W. nordwestlich des Regen-/Löschwasserrückhaltebeckens befinden und im Mittel eine Breite von ca. 15 m aufweisen. Ein durchgehender Pflanzstreifen, welcher u. a. als Sichtschutz fungieren soll, ist entlang der nördlichen und östlichen Plangebiets also weiterhin sichergestellt. In Summe wird die festgesetzte Anpflanzungsfläche damit von insgesamt mindestens 2.030 m<sup>2</sup> nach dem bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ auf mindestens 2.040 m<sup>2</sup> erhöht.

Neben den Pflanzungen am Standort selbst wird im Zuge des Planverfahrens zusätzlich 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 textliche Anpflanzungsfestsetzung mit den konkreten Anforderungen an die jeweiligen Pflanzungen aus dem bestehenden vB-Plan „Am Bahnhof“ wird unverändert übernommen. So werden mit Blick auf die im Umfeld teils vorhandenen und prägenden Pappelreihen 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.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung im Innenbereich nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird gemäß aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind 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. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme ist i. W. bereits in der Vergangenheit getroffen worden, Bodeneingriffe sind weitgehend bereits erfolgt. Die Kriterien

der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu.

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.

### 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. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**<sup>9</sup> zugrunde gelegt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage**<sup>10</sup> (MTB 4113, Quadrant 4) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen Gebäude, Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren und Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken eine Fledermausart (streng geschützt) und 29 Vogelarten (davon 16 Arten streng geschützt). Unter den Vogelarten befinden sich folgende Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rohrweihe, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Wespenbussard und der Kiebitz. Für den Rotmilan, das Rebhuhn und die Turteltaube ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen derzeit nicht vor.

<sup>9</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.

<sup>10</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

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 gemäß aktuellem Kenntnisstand weiterhin von planungsrelevanten Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, 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 **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Grundsätzlich ist – auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume – eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

Die mit der Planung ermöglichte Weiterentwicklung einer bestehenden Gewerbenutzung ist im vorbereiteten Umfang nach derzeitigem Kenntnisstand unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung weiterhin zu berücksichtigen ist.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die vorliegende Planung mit dem wesentlichen Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits seit Jahren bestehenden Raiffeisen-Standorts. Dabei sollen bereits weitgehend versiegelte Flächen weitergenutzt werden. Zudem wird im Norden und Osten des Plangebiets eine Heckenpflanzung festgesetzt. Die Planung wird als grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang als städtebaulich sinnvoll eingestuft. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. derartige Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstel-

lung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Im Rahmen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ wurde in der damaligen Eingriffs- / Ausgleichsbilanz eine Fläche von 2.030 m<sup>2</sup> für die damals festgesetzten Heckenpflanzungen zugrunde gelegt. Im Rahmen des vorliegenden vB-Plans „Am Bahnhof“, 1. Änderung wird eine Anpflanzungsfläche von 2.040 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass die Anpflanzungsflächen in Summe mit der vorliegenden Planung geringfügig erhöht wird. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen daher nicht gesehen.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung geht hiermit aber nicht einher.

Der vorliegende vB-Plan „Am Bahnhof“, 1. Änderung überplant eine bereits seit Jahrzehnten durch den Vorhabenträger für den Agrarhandel genutzte, weitgehend bebaute und versiegelte Fläche. 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 Baumöglichkeiten 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 aktuell 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

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> *
Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft, davon	23.600 m <sup>2</sup>
<i>Anpflanzungsflächen</i>	<i>2.040 m<sup>2</sup></i>
<i>Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Regen-/Löschwasserrückhaltebecken</i>	<i>700 m<sup>2</sup></i>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>24.300 m<sup>2</sup></b>

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

## **8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 08.6.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“, 1. Änderung beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. Ö 0887 / XVI und Niederschrift). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Anschließend wird auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

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

Ennigerloh, im August 2020