



STADT ENNIGERLOH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bahnhof“

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf, August 2013

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

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

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Schallgutachten, Uppenkamp und Partner, Ahaus, August 2013

- A.2 Verkehrsplanung, Flächenbedarf Zu- und Abfahrten, Gnegel GmbH Sendenhorst, Mai/August 2013

1. Einführung

Die Raiffeisen Warendorf eG betreibt seit Jahrzehnten dezentrale Standorte im Kreis Warendorf. Der innerörtliche Standort in Sendenhorst ist im Oktober 2012 durch einen Brand zerstört worden. Neben einer Neuordnung und Wiedererrichtung in Sendenhorst soll aus diesem Anlass der ebenfalls bereits langjährig bestehende Standort in Enniger erweitert werden. Dieser liegt an einer Bahntrasse und innerhalb von bereits wirksam im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen. Daher erscheint er zunächst grundsätzlich für die geplante Erweiterung geeignet.

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

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

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

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

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

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

Mischfutterwerk und Silos im zentralen Bereich weisen Bauhöhen von rd. 20 m bis 26 m auf. Das Lagergebäude ist rd. 10 m hoch und besitzt ein flach geneigtes Satteldach. Im Westen des Gebäudes ist ein kleiner Raiffeisenmarkt mit rd. 230 m² Verkaufsfläche integriert. Es handelt sich um eine betriebs- und standortbezogene untergeordnete Verkaufsstelle i.W. als Dienstleistung für die anliefernden und abholenden

Genossenschaftsmitglieder. Schwerpunktmäßig werden landwirtschaftsbezogene Produkte verkauft. In diesem Gebäudeteil ist bisher auch die Verwaltung des Standorts insgesamt untergebracht. Vor einigen Jahren ist östlich des Mischfutterwerks eine Erweiterung um zwei weitere Silos erfolgt, die ebenfalls rd. 25 m hoch sind.

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

Etwa 200-300 m nördlich fließt der Bach Angel von Ost nach West. Auf seiner Nordseite erstreckt sich parallel entlang der Anne-Frank-Straße Wohnbebauung (nicht überplant) und im Bereich der Riggerstraße ein kleingewerblich genutzter Bereich (Bebauungsplan Nr. 3 „Enniger Süd“).

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

Die landschaftliche Einbindung stellt sich bislang wie folgt dar: Entlang der südlich verlaufenden Bahntrasse besteht eine ältere Baumreihe, 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. Dieser ist hier selbst im weiteren baulich kleinteilig geprägt und durch den der Ortslage Enniger vorgelagerten kleinen Siedlungsteil mit Gärten und mehrere Hofstellen mit lockeren Hofbaumbestand eher reich strukturiert. Im Südwesten folgt dann das Waldstück Bröckerholz. Aus Richtung Südwesten sind die Anlagen somit insgesamt bereits gut in das Landschaftsbild eingebunden.

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

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

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

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

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

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

3.4 Gewässer

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

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet Sandböden, hier Gley-Podsol, stellenweise auch Pseudogley-Podsol bzw. Plaggenesch an. Der jederzeit bearbeitbare Boden wird durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe, z.T. mittlere nutzbare Wasserkapazität mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit geprägt. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 und 13 dm. Der Boden wurde nicht als schutzwürdiger Boden in Nordrhein-Westfalen eingestuft

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf; Krefeld 1991

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

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

3.7 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“. Bisher ist im Bereich des Plangebiets kein Bergbau umgegangen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten kann nach Hinweis der Abteilung Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg und der Eigentümerin RWTH Aachen derzeit keine Aussage getroffen werden.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Zur Standortsicherung, Neuordnung und Fortentwicklung der Raiffeisen-Warendorf eG nach dem Brand in Sendenhorst im Oktober 2012 ist nun eine Erweiterung des Standorts in Enniger erforderlich. Die Planung an dem bereits für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Standort dient insbesondere den Belangen der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr. 8a-c BauGB). Aufgrund der speziellen bestehenden und fortzuentwickelnden Nutzung die typischer Weise - wie auch hier - häufig im Außenbereich am Rand von Ortschaften auf Grundlage des § 35 entwickelt worden sind, wird dem landwirt-

schaftlich geprägten Umfeld des Ortsteils Enniger kein allgemeines Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet, die Planung soll aufgrund dieser Rahmenbedingungen konkret projektbezogen erfolgen. Somit wird auf Antrag der Raiffeisen Warendorf eG ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Zusammen mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag können neben den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Regelungen getroffen werden, die die örtliche Einbindung zusätzlich stützen.

Weitere planerische Überlegungen und Ziele liegen in folgenden Aspekten:

Trotz der Lage im Außenbereich sind im Umfeld insbesondere aufgrund der regional-typischen Streubebauung mehrere Wohnnutzungen vorhanden. Der zusammenhängende Siedlungsbereich von Enniger schließt im Westen mit Gewerbenutzungen an, Wohnbebauung und teils kleingewerbliche Bebauung beginnt etwa 200-300 m nördlich. Vor diesem Hintergrund sind die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Zielsetzung ist in Bezug auf die künftig zu erwartende Immissionssituation eine angemessene Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange und die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB.

Die verkehrstechnische Anbindung im Bestand ist gegeben. Die künftige Leistungsfähigkeit der spitzwinkligen Einmündung des Wirtschaftswegs auf die Vorhelmer Straße (K 1) ist verkehrstechnisch überprüft worden. Danach ist die Anbindung im Westen weiterhin innerhalb von bereits verfügbaren Flächen für das Vorhaben möglich. Fragen eines eventuellen ergänzenden Ausbaus werden parallel zum Aufstellungsverfahren näher geklärt. Für die zweite Anbindung des Vorhabens in Richtung Südosten an die Enniger Straße (K 6) werden nach entsprechender Prüfung geringfügig zusätzliche Flächen im Einmündungsbereich in den dortigen namenlosen Wirtschaftsweg benötigt. Dies wird im weiteren Aufstellungsverfahren gesichert. Zielsetzung ist eine weiterhin umgebungsverträgliche Anbindung für den Kfz-Verkehr, auch sollen die gegebenen Verhältnisse soweit möglich verbessert werden.

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

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

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

Das Vorhaben selbst ist wie folgt konzipiert: Die vorhandenen Anlagen werden weitergenutzt und teilweise ergänzt bzw. modernisiert. Änderungen erfolgen insbesondere am Mischfutterwerk. Die hier bislang offene Verladung mit Waage wird umbaut. Daneben wird die Verwaltung aus dem Lagergebäude an der Bahn in ein

neues Verwaltungsgebäude im Nordwesten des Plangebiets verlagert. Dieses soll dreigeschossig ausgeführt werden und nicht nur die Verwaltung des Standorts Enniger selbst, sondern die Verwaltung der Raiffeisen Warendorf eG insgesamt aufnehmen. Die 2011 neu errichteten Silos werden in Richtung Osten um ein weiteres gleichartiges und in Richtung Süden um vier gleichhohe Silos mit geringerem Durchmesser ergänzt. Weiterhin werden Annahme-, Reinigungs- und Trocknungsgebäude zwischen den Anlagen ergänzt. Diese Tätigkeiten und Nutzungen sollen künftig ebenfalls innerhalb von Gebäuden stattfinden, um Immissionen (i.W. Lärm, Staub) soweit möglich zu begrenzen. Gleiches gilt für eine zusätzliche Lagerstätte für Schüttgüter, die als Halle errichtet wird. Beidseits des neuen Verwaltungsgebäudes sind Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter und Besucher vorgesehen, die weiteren Freiflächen werden i.W. zu Rangierflächen genutzt.

Im Bestand ist das Betriebsgelände nicht vollständig eingezäunt und kann durchquert werden. Die Flächen stehen jedoch insgesamt im Eigentum des Vorhabenträgers, eine öffentliche Wegeverbindung besteht nicht, auch wenn die bisher gegebene Durchlässigkeit von einigen Fußgängern und Radfahrern oder als Abkürzung auch von Pkw genutzt wird. Im Umfeld sind jedoch ausreichende Straßen und Wege vorhanden. Die Raiffeisen Warendorf eG beabsichtigt künftig aus Sicherheits- und Versicherungsgründen, das Betriebsgelände insgesamt einzuzäunen. Verkehrliche oder städtebauliche Auswirkungen ergeben sich dadurch nicht.

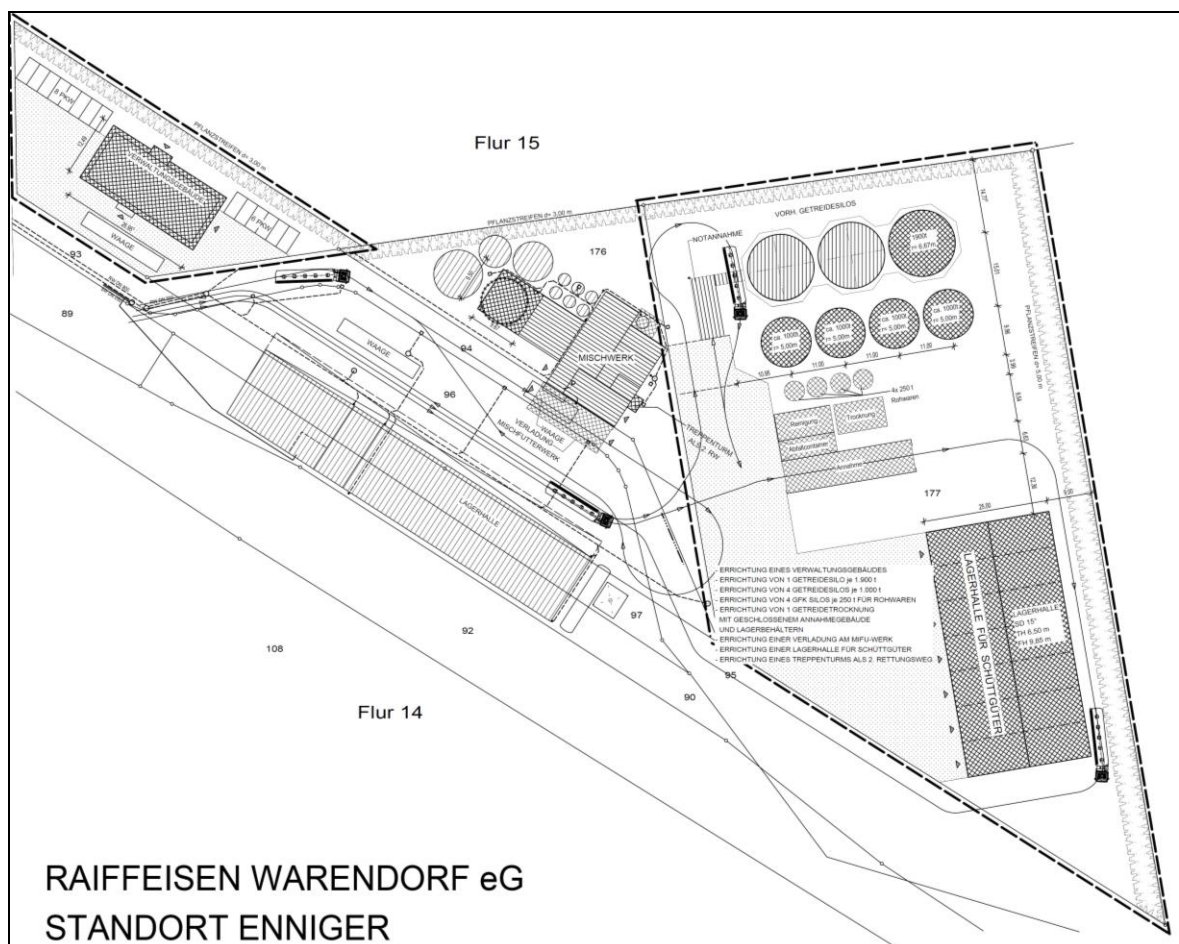


Abb. 1: Neuordnung/Erweiterung des Raiffeisen-Standorts Enniger, Lageplan, Architekturbüro Sickmann, Warendorf-Hoetmar, Juli 2013 (genordet, verkleinert, o.M.)

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Dies wird auch in der Festsetzung der Nutzungsart berücksichtigt. Es wird somit kein Gewerbegebiet nach BauNVO festgesetzt, sondern ein Gebiet für das konkret geplante Vorhaben der Standortsicherung der örtlichen „Agrarhandelsgenossenschaft“. Das Gebiet wird dabei in die einzelnen Baufelder und Freiflächen unterteilt und die Nutzungen werden differenziert anhand der Vorhabenplanung festgesetzt. Zugelassen werden in dem Rahmen ein Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialräume, Lagergebäude, ein Mischfutterwerk und Siloanlagen, Reinigungsanlagen, Trocknungsanlagen sowie bestandsorientiert eine untergeordnete, betriebsbezogene Verkaufsstätte im Sinne des sogenannten „Handwerkerprivilegs“. Die Annahmebauteile des Mischfutterwerks und der Siloanlagen werden als Bestandteile dieser genannten Anlagen verstanden. Die Herangehensweise zur planungsrechtlichen Berücksichtigung des bestehenden Raiffeisenmarkts entspricht der grundsätzlichen Herangehensweise in Bezug auf einen begleitenden Einzelhandel von Handwerksbetrieben o.ä. auch in allgemeinen Gewerbegebieten in Ennigerloh. Sie entspricht den Zielsetzungen und Planungsempfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und wird somit für sinnvoll und angemessen auch für den vorliegenden Standort 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. Vergnügungsstätten o.ä. ist somit hier nicht erforderlich, diese Nutzungen sind von vorn herein nicht zulässig.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

- Für die **Höhenfestsetzungen** ist zunächst eine Geländeeinmessung eingeholt worden. Das Plangebiet ist demnach sehr eben und liegt bei um 76 m über NHN. Die Festsetzungen der Bauhöhen werden ebenfalls unterschiedlich für die einzelnen Baufelder und die nicht überbaubaren Flächen getroffen, um Bestand und Erweiterungsvorhaben zu sichern bzw. zu ermöglichen, andererseits aber der Lage im Außenbereich gerecht zu werden. Nur für die tatsächlich hohen Anlagenteile (Silos, Mischfutterwerk) wird ein entsprechend großer Spielraum bis etwa 26 m bzw. 31 m über Grund ermöglicht. Abstufungen auf 18 m, 12 m und 10 m erfolgen für die Bereiche mit bestehenden oder geplanten Hallenbauten und mit dem Verwaltungsgebäude. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen wird die kleinteilig vertikal ausgerichtete Aufstellung der Anlagen gewährleistet, wie sie im ländlichen Raum meist für Anlagen der Agrargenossenschaften typisch ist. Großflächige hohe Hallenfassaden o.ä. werden somit nicht vorbereitet. Die differenzierte Herangehensweise mindert bereits in gewissem Rahmen den zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild.
- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete. Inwieweit ggf. für die erforderlichen großflächigen Hof- und Rangierflächen noch Überschreitungen ermöglicht werden müssen, wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens und der weiteren Projektplanung geprüft. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung und zur Gewährleistung einer angemessenen gewerblichen Nutzung im Rahmen des Vorhabens mit Bezug zur Landwirtschaft für vertretbar erachtet.
- Um die weitere Entwicklung der Bauvolumina in der Außenbereichslage angemessen weiterhin einzugrenzen, erfolgt die Festsetzung einer **Baumassenzahl BMZ** von 7,0.
- Die **Bauweise** wird bestandsorientiert und unter Berücksichtigung der Vorhabenplanung grundsätzlich als offene Bauweise vorgegeben. Nur im Bereich des bereits bestehenden, über 50 m langen Lagergebäudes wird dauerhaft klarstellend eine abweichende Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m definiert.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich ebenfalls deutlich am Bestand und ergänzend an der konkreten Vorhabenplanung. Mit den überbaubaren Flächen werden gleichzeitig die einzelnen Baufelder für die unterschiedlichen Nutzungs- und Anlagenteile bestimmt. Diese eher restriktive Vorgehensweise berücksichtigt weiterhin die Außenbereichslage und die angestrebte möglichst kleinteilige Wirkung der Anlagenteile in den Landschaftsraum. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können unproblematisch gesichert werden.

5.3 Baugestaltung

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

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz ist im Westen und Südosten mit Anschlüssen der Wirtschaftswege und Straßen an die K 1 und die K 6 gegeben. Zur Klärung der Leistungsfähigkeit insbesondere der bestehenden spitzwinkligen Einmündung der Erschließungsstraße des Vorhabens auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung ist zunächst ein entsprechender Schleppkurvennachweis eingeholt worden. Zu Grunde gelegt wurde dabei ein Sattelzug als größtes zu erwartendes Fahrzeug am Raiffeisen-Standort. Im Ergebnis sind hier alle Fahrbeziehungen unter Inanspruchnahme von zur Verfügung stehenden Flächen möglich. Ein zusätzlicher Ausbau ist auf den Flurstücken 17 und 93 erforderlich. Diese stehen im Eigentum der Raiffeisen Warendorf eG. Auch müssen einzelne Straßenschilder etwas versetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen können nach bisherigem Kenntnisstand im Bestand getroffen werden, sodass eine Einbeziehung der Erschließungsstraße bis zum Knotenpunkt in den Geltungsbereich bislang nicht als erforderlich angesehen wird.

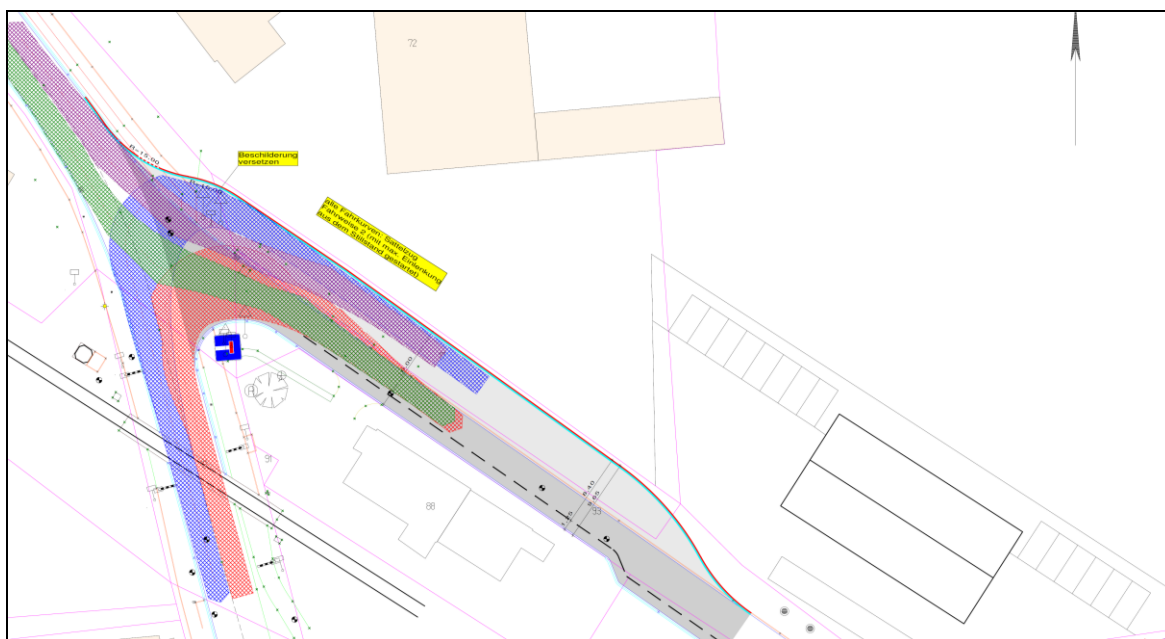


Abb. 2: Knotenpunkt West, Lageplan mit Schleppkurven, Ing.-Büro Gnegel, Sendenhorst, Mai 2013 (genordet, verkleinert, o.M.)

Auch für die Einmündung im Osten, nördlich der Bahntrasse auf den dort kreuzenden namenlosen Wirtschaftsweg ist eine Überprüfung der Schleppkurven für Sattelzüge erfolgt. Im Ergebnis ist ein geringer zusätzlicher Flächenbedarf gegeben, um einen Ausbau realisieren zu können, der keine eine Inanspruchnahme angrenzender unbefestigter Ackerrandbereiche mit sich bringt.

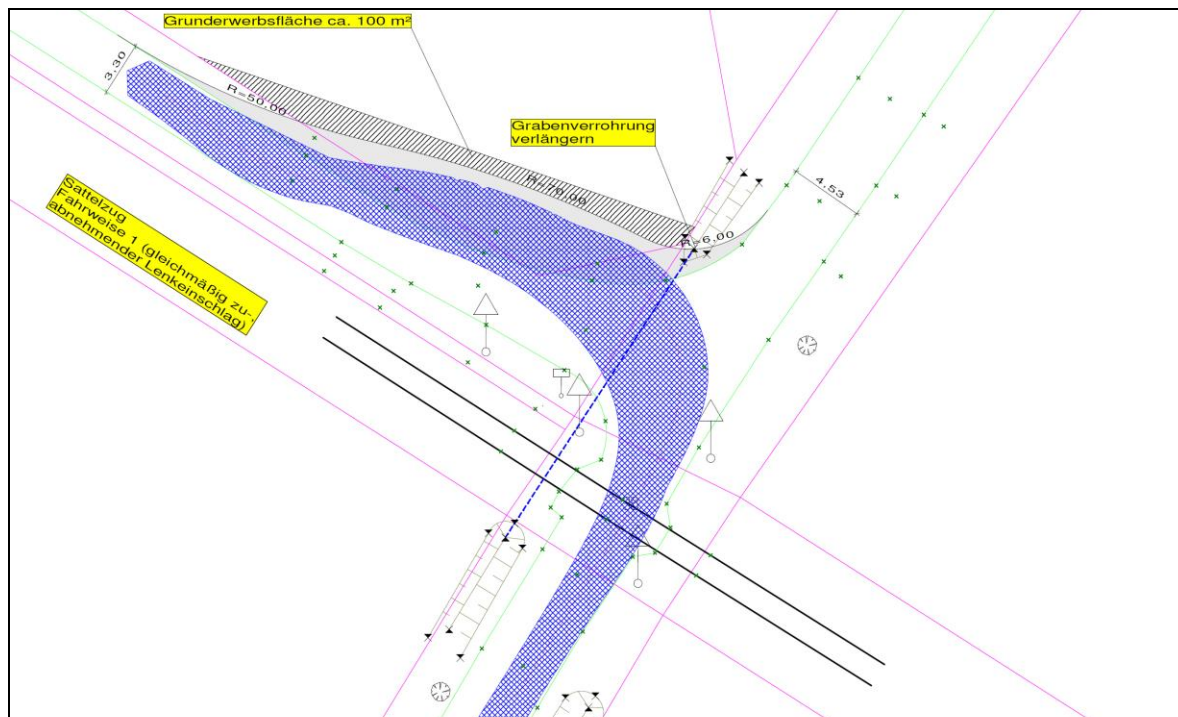


Abb. 3: Knotenpunkt Ost, Lageplan mit Schleppkurve - Fahrweise 1, Gnegel GmbH, Sendenhorst, August 2013 (genordet, verkleinert, o.M.)

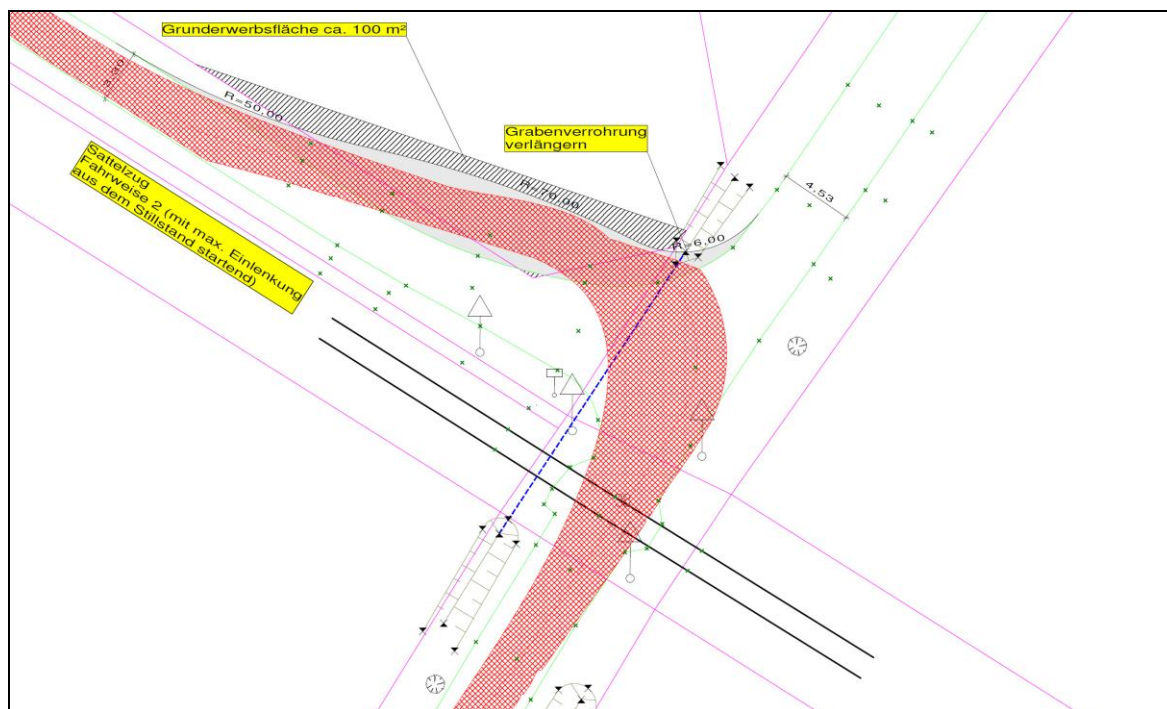


Abb. 4: Knotenpunkt Ost, Lageplan mit Schleppkurve - Fahrweise 2, Gnegel GmbH, Sendenhorst, August 2013 (genordet, verkleinert, o.M.)

Das Plangebiet ist über die bestehenden kleinteiligen Gemeindestraßen und Wirtschaftswege im Außenbereich auch für **Fußgänger und Radfahrer** gut zu erreichen.

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

5.5 Immissionsschutz

a) Gewerbelärm

Bei der Neuordnung und Erweiterung des Raiffeisen-Standorts in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen im bzw. am Rand zum Außenbereich insbesondere im Westen und Süden sowie zum rd. 200-300 m nördlich gelegenen Siedlungsbereich mit Wohn- und kleinteiligen Gewerbenutzungen ist mit Blick auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen insbesondere die zu erwartende schalltechnische Situation von Bedeutung (z.B. Ladetätigkeiten, Lieferverkehr, Anlagengeräusche). Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens² werden die Auswirkungen des konkreten Vorhabens mit den (Betriebs-)Abläufen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen ermittelt. Dieses befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Nach Rücksprache mit dem Gutachter können folgende erste Ergebnisse schon aufgezeigt werden:

Tagsüber ist mit einer Einhaltung bzw. Unterschreitung der jeweils geltenden Orientierungs- (DIN 18005) bzw. Immissionsrichtwerte (TA Lärm) an den Immissionsorten im Umfeld zu rechnen.

Da z.B. während Erntezeiten teils auch Liefertätigkeiten in der Nacht auftreten können, ist auch dieser Zeitraum geprüft worden. Das im Eckbereich der Zufahrt des Betriebsgeländes aus Richtung Westen bestehende Bahnhofsgebäude enthält auch eine Wohnung und stellt daher einen der zu betrachtenden Immissionsorte da. In der Nachtzeit kommt es hier bei dem bisher absehbaren Umfang nächtlicher Lieferungen zu einer Überschreitung des Orientierungs-/Richtwerts für Mischgebiete von 45 dB(A). Somit werden organisatorische Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Möglich ist nach bisherigem Kenntnisstand eine weitgehende Orientierung der nächtlichen Liefertätigkeiten auf die Ostseite des Betriebsgeländes. Dazu wird auf das vorangehende Kapitel verwiesen. Entsprechende verbindliche Vorgaben können für die vorliegende Planung z.B. im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger getroffen werden. Der Durchführungsvertrag ist verbindlicher Bestandteil eines vorhabenbezogenen Plans.

Die konkreten, detaillierten Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Zuge des weiteren Verfahrens in die Planunterlagen eingearbeitet.

² Schalltechnisches Gutachten Uppenkamp und Partner, Ahaus, August 2013

b) Vorbeugender Störfallschutz

Neben der Berücksichtigung des Emissionspotentials der Betriebe während des Regelbetriebs ist hinsichtlich der erforderlichen planerischen Konfliktbewältigung i.S.d. § 50 BImSchG grundsätzlich auch das Emissionsverhalten beim Auftreten von Störfällen zu behandeln. Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung vorhanden oder geplant.

c) Sonstige Immissionen

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

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

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

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

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

b) Wasserwirtschaft

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

Dier hier sinnvolle und mögliche Niederschlagsentwässerung ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu erarbeiten.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

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

Nach Norden und Nordosten sind die bestehenden Anlagenteile über die angrenzenden, leergeräumten Ackerflächen weithin sichtbar. Gleiches wird für die ergänzenden Bauteile gelten. Der Übergang in den nördlichen Landschaftsraum soll im Zuge dieser Planung daher soweit möglich durch Heckenpflanzungen am Standort selbst verbessert werden. In Richtung Norden ist eine Breite von 8 m vorgesehen, wobei sich die geplante Hecke in Richtung Osten - aufgrund des Grenzabstands der vorhandenen Mischfutteranlage und einer erforderlichen Umfahrt um die östlich davon bestehenden und geplanten Silos - auf eine Breite von 3 m verjüngt. Am östlichen Rand des Plangebiets soll eine 5 m breite Hecke entwickelt werden. Entsprechende Anpflanzungsfestsetzungen werden in den vB-Plan aufgenommen. Diese Pflanzungen werden die bestehenden und künftigen Anlagen nicht vollständig verdecken können. Jedoch wird der technisch geprägte Fuß der Anlagen abgedeckt und es wird eine wirksame Abstufung zwischen der offenen Ackerfläche und den Anlagen ermöglicht.

Seitens der Stadt werden unabhängig vom vorliegenden Vorhaben derzeit grünordnerische und wasserwirtschaftliche Maßnahme an der Angel verfolgt. Parallel zur vorliegenden Planaufstellung wird geprüft, inwieweit dabei ggf. zusätzliche sichtverschattende Landschaftselemente zwischen dem Siedlungsbereich im Norden und dem Plangebiet berücksichtigt werden können.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen

von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

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

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

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

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist zu prüfen, ob ein Vorhaben ermöglicht wird, dass dazu führt, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Die Prüfung erfolgt in Anlehnung an die

Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW³. Aufgrund der Ausgangslage wird dabei bislang davon ausgegangen, dass eine Prüfung der Stufe 1 nach dieser Handlungsempfehlung ausreicht.

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

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

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Gewerbenutzungen und die angrenzenden Verkehrswege sowie die ergänzenden Inanspruchnahme angrenzender, intensiv landwirtschaftlich genutzter Acker-Teilflächen wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits nach Westen/Südwesten in reicher strukturierte und zudem geschützte Bereiche ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von planungsrelevanten Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

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

³ 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.

gesetzten Hecken wird sich gegenüber dem Bestand der Ackerfläche ein anderes bzw. zusätzliche Lebensraumpotenzial bieten.

Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden aufgrund der oben dargelegten Rahmenbedingungen bislang auch nicht für erforderlich erachtet.

Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende andere Informationen oder Erkenntnisse mitzuteilen.

Das Artenschutzprotokoll wird erstellt, wenn die oben dargelegte erste Einschätzung im Verfahren bestätigt worden ist. Erfolgt keine Bestätigung, wird der artenschutzrechtliche Untersuchungsbedarf mit der Fachbehörde näher abgestimmt.

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

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Ziel des vorliegenden vB-Plans ist die Sicherung und Fortentwicklung eines bestehenden Raiffeisen-Standorts im Außenbereich im Süden von Enniger. Dabei sollen bereits weitgehend versiegelte Flächen weitergenutzt und um geringe angrenzende Acker-Teilflächen ergänzt werden. Im Norden und Osten wird eine Heckenpflanzung festgesetzt. Zur Prüfung der Eingriffswirkung und als Abwägungsgrundlage ist der Eingriff nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf und in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“⁴ rechnerisch ermittelt worden.

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

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Hg. (2008): Numerische Bewertung von Biotop-
typen für die Bauleitplanung NRW. Recklinghausen.

Tabelle A:					
Ausgangszustand im Plangebiet „Am Bahnhof“					
1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr.	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)*	Wertfaktor Bestand	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und Betriebsflächen)	8.900	0,0	0,0
	4.1	Unversiegelte Randflächen (Wiesen-/Rasenstreifen)	555	0,3	166,5
2	3.2	Grünland	1.400	0,4	560,0
3	3.1	Acker	10.645	0,3	3.193,5
Gesamtfläche			21.500	Gesamtflächenwert A: 3.920,0	

Tabelle B:					
Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen vB-Plan „Am Bahnhof“					
1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr.	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)*	Wertfaktor Planung	Einzelflächenwert
1	Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft, Größe insgesamt = 19.000 m ² , davon:				
	1.1	Versiegelbare Fläche bei GRZ 0,80	17.200	0,0	0,0
	8.2	Heckenpflanzungen	2.030	1,2	2.436,0
	4.1	Sonstige Freiflächen	2.270	0,3	681,0
Gesamtfläche			21.500	Gesamtflächenwert B: 3.117,0	

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):	803,0
--	--------------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für den vB-Plan „Am Bahnhof“ ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von rd. 800 ökologischen Wertpunkten. Über Art und Umfang der daraufhin erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen wird im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens entschieden.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Der vorliegende vB-Plan Nr. „Am Bahnhof“ überplant i.W. eine bereits seit Jahrzehnten durch den Vorhabenträger für den Agrarhandel genutzte, weitgehend bebaute und versiegelte Fläche sowie kleinteilig angrenzende Ackerflächen. Die Planung dient so-

mit der gesicherten Weiternutzung und maßvollen Erweiterung eines vorhandenen und bereits entsprechend genutzten Standorts, es werden im Vergleich zur bestehenden Situation geringe neue Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Die dauerhafte Absicherung der Weiternutzung und Fortentwicklung eines bestehenden Raiffeisenstandorts trägt grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Erhebliche Auswirkungen auf die gegebene ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets bzw. seines Umfelds sind mit Blick auf den bereits vorhandenen baulichen Bestands aufgrund der Planung nicht erkennbar.

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

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

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

Flächenbilanz

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

* Werte gerundet auf Grundlage der Plankarte M 1:1.000

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

(wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt)

b) Planentscheidung

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

Ennigerloh, im August 2013