



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122

„Drogeriemarkt“

gem. § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Verfahrensschritt:

- Satzungsbeschluss -

01/18

Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planverfahren.....	3
2	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	6
4	Verfahren	7
5	Übergeordnete Vorgaben.....	7
5.1	Darstellung in der Landes- / Regionalplanung	7
5.2	Flächennutzungsplanung	8
5.3	Fachplanungen	9
6	Bestehendes Planungsrecht.....	9
7	Planinhalte	10
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.2	Erschließung	13
8	Sonstige Belange	13
8.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
8.2	Immissionsschutz	13
8.3	Altlasten	13
8.4	Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	13
9	Umweltbelange und Artenschutz	14
10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Eingriff in Natur und Landschaft.....	15
11	Monitoring	15
12	Änderungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben haben	15



1 Planverfahren

07.12.2017	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 „Drogeriemarkt“; Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
12.12.2017	Ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse
21.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018	Zeitraum der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3(2) und 4 (2) BauGB
15.02.2018	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

2 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung eines Drogeriemarktes im Ortsteil Parsit stattgegeben, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Drogeriemarktes in unmittelbarer Nachbarschaft des Aldi-Marktes an der Straße „An der Windmühle“ im Ortsteil Parsit zu schaffen.

Die Bauleitplanung ist notwendig, da die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 82 „Am tiefen Weg“ in dem als Standort vorgesehenen Bereich die Errichtung eines solchen Marktes nicht ermöglichen.

Der Drogeriemarkt wird eine Verkaufsfläche von unter 800 qm aufweisen und damit unter die Grenze zur Großflächigkeit fallen.

Vorgesehen ist, das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude („Ense-Passage“) zu entfernen und an dieser Stelle einen modernen, an den Bedürfnissen der Bewohner und Kunden orientierten Drogeriemarkt zu errichten.

Dazu gehört auch die Bereitstellung von ausreichend Parkraum.

Diesen Anforderungen genügen das bisherige Gebäude und das Grundstück nicht.

Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die bisher festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche mit großer Wendemöglichkeit eingezogen und dem Betriebsgrundstück des zukünftigen Drogeriemarktes zugeschlagen.

Die Anfahrbarkeit und Andienung der westlich und südlich gelegenen Grundstücke wird dadurch nicht beeinträchtigt, da für diese Betriebe und Grundstücke andere vorhandene Zuwegungen genutzt werden können.

Die bisherige Straßenverkehrsfläche kann in diesem Bereich dann als private Zuwegung zu den Parkplätzen dienen.

Es soll aber auch weiterhin möglich sein, über diese Zuwegung die Betriebe südlich der Straße anzufahren (über den Parkplatz des Drogeriemarktes).

Um Aussagen über die (zukünftige) Versorgungsstruktur der Gemeinde zu erhalten, wurde im Jahr 2013/14 von dem Büro BBE, Standort und Kommunalberatung ein Einzelhandelskonzept erstellt, welches im Dezember 2014 beschlossen wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Standortbereich Bremen-Parsit, zu dem der Planbereich zählt, in seiner Dimensionierung der größte und leistungsfähigste Einzelhandelsstandort in der Ge-



meinde ist. „Faktisch übernimmt er somit Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet.“ (vgl. BBE 2014, S. 47).

Weiter gibt das Gutachten die Empfehlung, an diesem Standort (weil nicht integriert und nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches) den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Gemäß der Enser Sortimentsliste zählen kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. (vgl. EHK für die Gemeinde Ense, 2014, Büro BBE Münster, November 2014, S. 65/66).

Danach wäre ein Drogeriemarkt an dieser Stelle nicht möglich.

Die Gemeinde Ense vertritt aber entgegen der Darstellung des Einzelhandelskonzeptes die Auffassung, dass insbesondere vor dem Hintergrund, dass in unmittelbarer Nähe bereits ein Drogeriemarkt vorhanden war, die Errichtung eines neuen Drogeriemarktes durchaus verträglich ist. Diese Auffassung in verschiedenen Fachgesprächen (u.a. Einzelhandelsverband Südwestfalen, IHK Arnsberg, Plenum des Regionalen Einzelhandelskonzeptes HSK / SO) bestätigt.

Eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches wird dadurch nicht verursacht. Stattdessen kommt es zu einer Stärkung des „größten und leistungsfähigsten Einzelhandelsstandortes“. Dadurch kann die Versorgungsfunktion dieses Bereiches für die gesamte Gemeinde gestärkt und ausgebaut werden.

Darüber hinaus liegt der Bereich zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bremen der Gemeinde Ense, jedoch in enger räumlicher Nähe zu diesem.

Der Ortskern Bremen als zentraler Versorgungsbereich mit Lebensmitteldiscountern/Vollsortimentern befindet sich gerade einmal ca. 400m entfernt und ist gut fußläufig erreichbar.

Aufgrund dieser Nähe ist davon auszugehen, dass der Bereich Bremen-Parsit und damit auch der hier ansässige Lebensmitteldiscounter und der geplante Drogeriemarkt positive Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben.

Vor diesem Hintergrund kann das Vorhaben als verträglich in Bezug auf die Versorgungsstruktur der Gemeinde angesehen werden, zumal durch die Festlegung auf die Sortimente kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel eine Ausdehnung auf andere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen ist.



Exkurs:

Enser Sortimentsliste (gem. Einzelhandelskonzept BBE, 2014)

nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei/ Metzgereiwaren, Reformwaren)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

zentrenrelevante Sortimente:

- medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
- Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Zeitschriften und Zeitungen
- Bücher
- Antiquariate
- Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
- Pelz- und Kürschnerwaren
- Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik inkl. Zimmerkeramik)
- Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen)
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Künstler- und Bastelbedarf
- Musikinstrumente und Musikalien
- Pokale, Vereinsbedarf
- Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
- Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Antiquitäten und antike Teppiche
- Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations-/ Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)



- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
- Uhren und Schmuck
- Andenken, Souvenirs, Devotionalien
- Briefmarken, Münzen

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Parsit der Gemeinde Ense.

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Parsit, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 601 (tlw.), 602 (tlw.), 664 (tlw.) und 627.

Der Bereich befindet sich inmitten des B-Planes Nr. 82 „Am tiefen Weg“ an der Einmündung des Stichweges von der Straße „An der Windmühle“ und ist als Gewerbegebiet festgesetzt..

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde, welches 2014 als städtebauliches Konzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Rat der Gemeinde Ense beschlossen wurde, ist der Standort als Fachmarkttagglomeration bzw. Sonderstandort, mit einer wesentlichen Versorgungsfunktion innerhalb der Gemeinde eingeordnet worden.



Lage des Planbereichs im Stadtgefüge, ohne Maßstab (Quelle: www.tim-online.nrw.de)



4 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes bzw. der Aktivierung/Neuorientierung einer bisher schon gewerblich genutzten Fläche handelt, die sich im unmittelbaren Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung und -nutzung befindet.

Zudem bleibt die Grundfläche des Planbereiches hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Aufstellung des Bebauungsplans, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

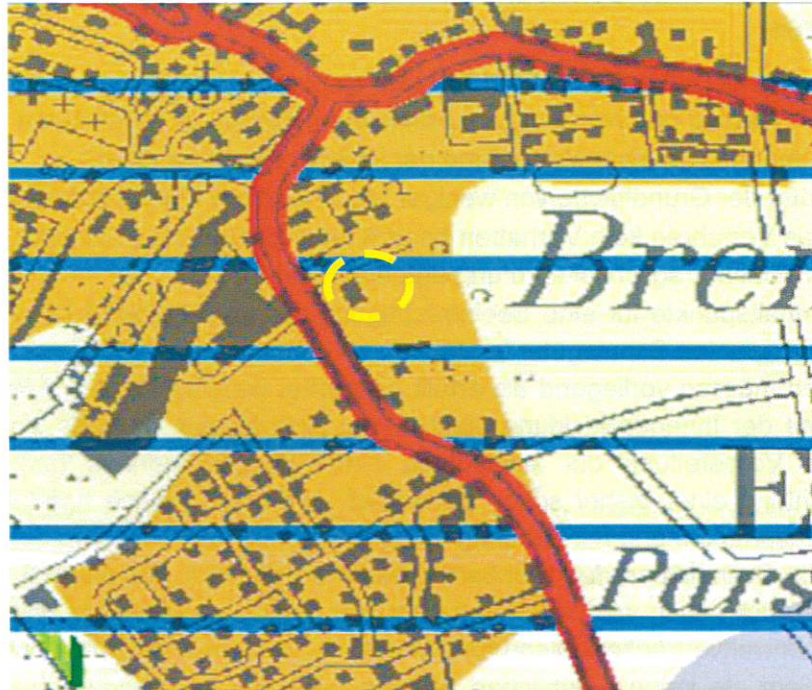
Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 21.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018 statt und wurde am 12.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Im o.g. Zeitraum gingen bis zum Vorlagenschluss am 24.01.2018 sieben Stellungnahmen ein, von denen zwei substantielle Anregungen enthielten. Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 über diese Anregungen abgewogen und beschlossen (Vorlage 002/2018).

5 Übergeordnete Vorgaben

5.1 Darstellung in der Landes- / Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Zudem besteht ein Grundwasser- und Gewässerschutz für das Gebiet.

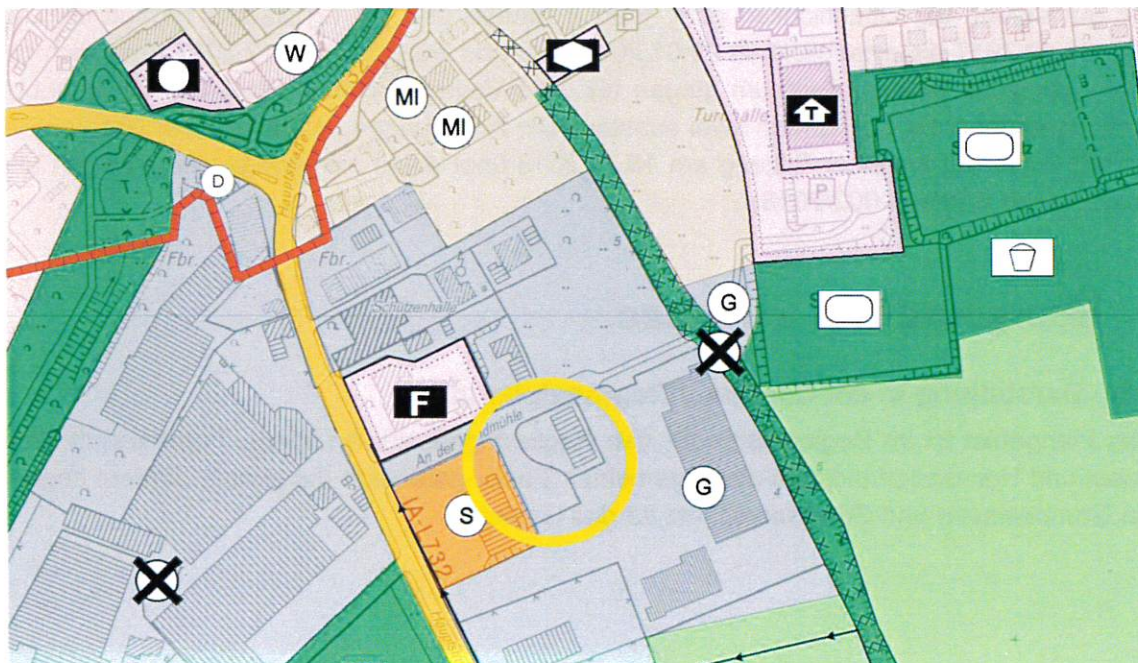


Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg
Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerland; Blatt 4; ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense stellt den Planbereich gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB als gewerbliche Baufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan weichen somit von der Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan nicht ab.





5.3 Fachplanungen

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplans V „Wickede-Ense“ wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Es liegen keine natur- bzw. landschaftsschutzrechtlichen Einschränkungen vor.

6 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 „Am tiefen Weg“ setzt den Bereich als Gewerbegebiet (eingeschränkt) gem. § 6 BauNVO fest.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt gem. § 16 BauNVO bei II. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Die Baumassenzahl ist auf 5,0 bei abweichender Bauweise festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Geltungsbereich bisher eine öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Wendemöglichkeit festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind folgende Hinweise aufgeführt:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02751/93750, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).
- Das Urgestein beginnt bei 2,40 m bis 3,00 m unterhalb der Oberfläche. Das Baugrundgutachten stuft das Plangebiet als ungeeignet zur Versickerung ein (k_f -Wert = $1,4 \times 10^{-10}$ m/s), weshalb aufgrund möglicher Staunässe Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit und für Kellerräume die Ausbildung einer schwarzen Wanne als unbedingt erforderlich bezeichnet werden. Festgestellt wurde eine maximal zulässige Bodenpressung von max. 200 kN/m² Z und ein Bettungsmodul von $k_s = 15$ MN/m³. Werden diese Werte überschritten oder eine vom Gutachten abweichende Bauausführung gewählt, wird ein objektbezogenes Gutachten erforderlich.



(Baugrundgutachten - Erschließung des Baugebietes "Bremen - Süd" in Ense-Bremen; Ing.-Büro PTM, Köln)

7 Planinhalte

Änderungsanlass ist die Errichtung eines Drogeriemarktes, der als „Ersatz“ für den bis 2013 in unmittelbarer Nähe vorhandenen Drogeriemarkt eine Versorgungslücke in Ense schließen wird.

Um hier wieder die Versorgung des Gemeindegebietes mit Drogerieartikeln zu gewährleisten, soll der neue Drogeriemarkt entsprechend den heutigen Anforderungen neu errichtet werden. Die Verkaufsfläche wird unter der Grenze zur Großflächigkeit liegen.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit in das Betriebsgrundstück eingezogen, um entsprechende Parkmöglichkeiten zu schaffen. Sie ist als Zuwegung zu dem Drogeriemarkt aber auch als Zuwegung zu den südlich gelegenen Geschäften weiterhin nutzbar.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

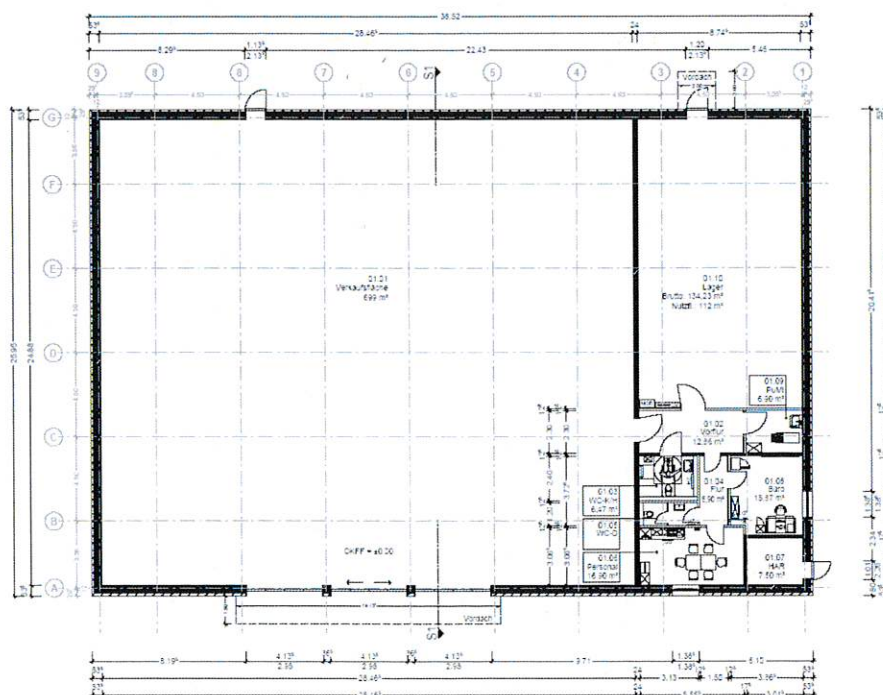
Es erfolgt eine eindeutige und ausschließliche Festsetzung der Nutzung als Drogeriemarkt.

Die überbaubare Fläche wird mittels einer Baugrenze festgesetzt, die geringfügige Verschiebungen des Baukörpers zulässt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch den vorgesehenen Grundriss des Gebäudes sowie durch die geplante eingeschossigkeit.

Dementsprechend orientiert sich die überbaubare Fläche an diesem Grundriss.

Die Ansichten sind Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes.



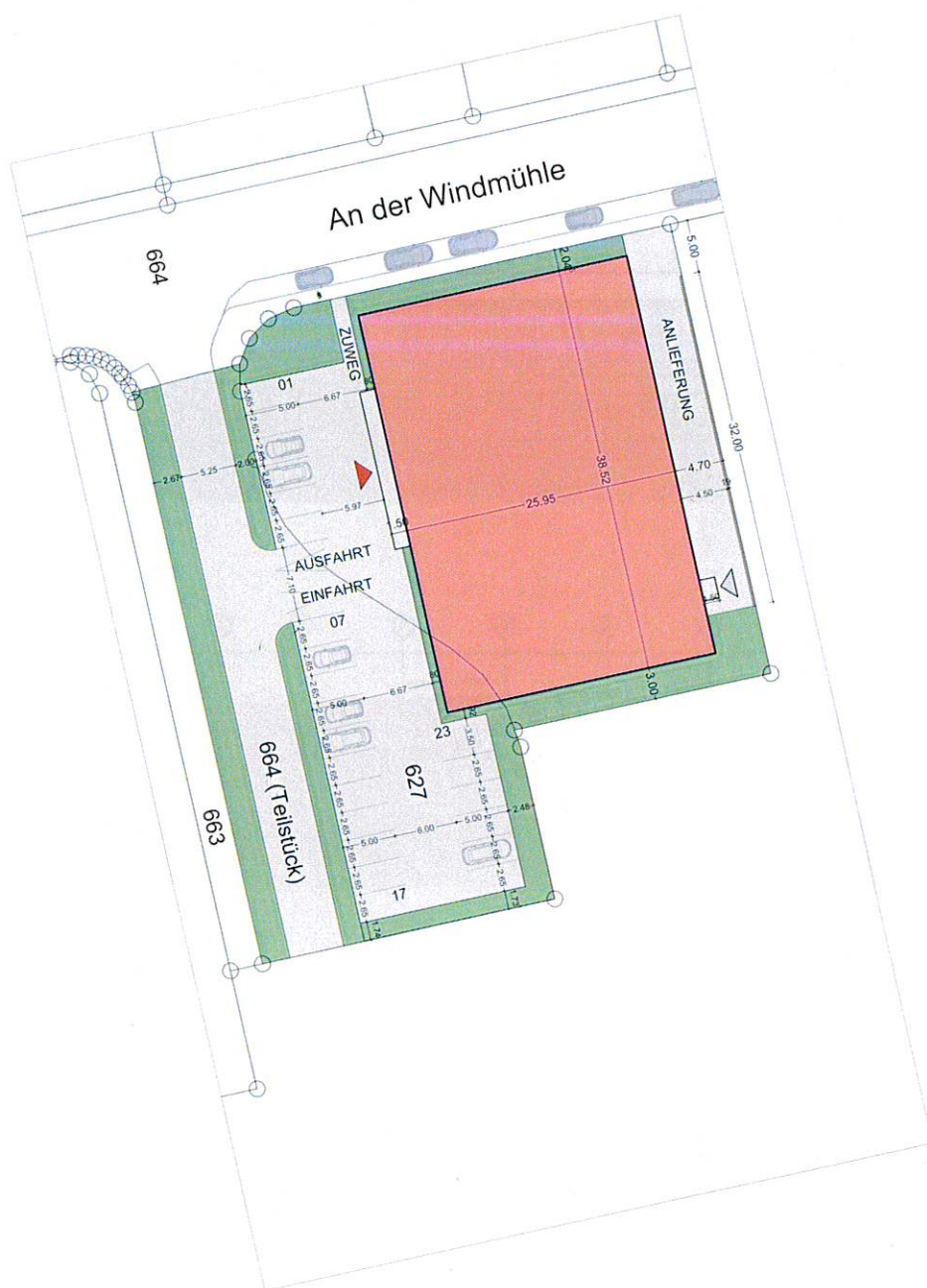
Grundriss des geplanten Drogeriemarktes; ohne Maßstab



Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 122 „Drogeriemarkt“

Es ergibt sich eine eingeschossige Bebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 6,27m über dem EG-Niveau bei einem Pultdach mit 2,5° Neigung. Dieses entspricht einer max. Höhe über NHN von 203,00m, die in den B-Plan als Festsetzung explizit mit aufgenommen wird.

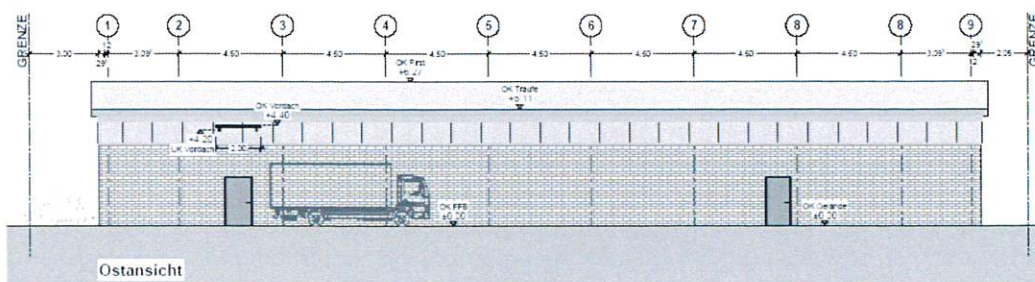
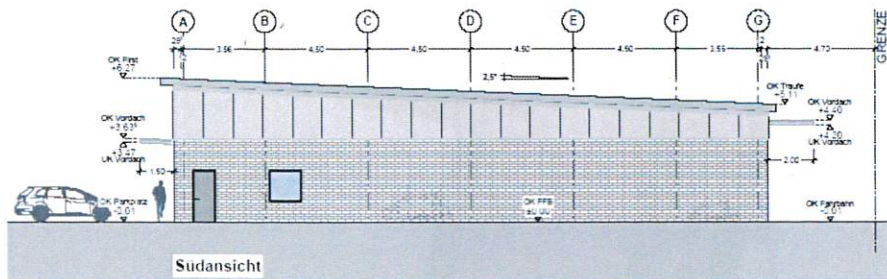
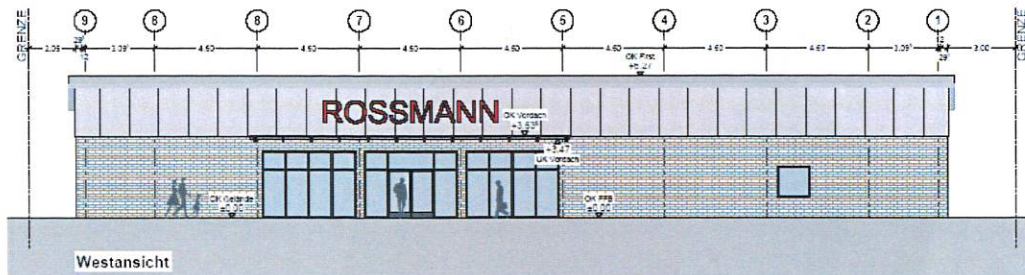
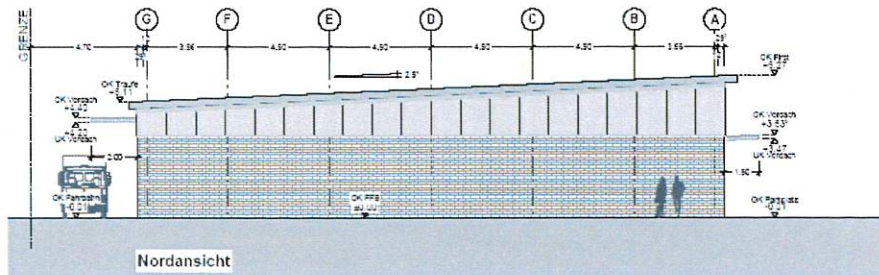
Der Eingangsbereich/Kundenzugang ist nach Westen orientiert.
Hier befinden sich auch -dem Gebäude vorgelagert- die Stellplätze.



Lageplan des geplanten Drogeriemarktes; ohne Maßstab



Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 122 „Drogeriemarkt“



ten des geplanten Drogeriemarktes; ohne Maßstab

Ansich-



7.2 Erschließung

Die Anbindung des Marktes bzw. der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt über die Zufahrtsstraße „An der Windmühle“.

Die Fläche für die Stellplätze wird in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Bei der Anlage der Stellplätze entstehende Randbereiche werden begrünt. Außerdem wird festgesetzt, dass auf dem Gelände mind. 4 großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen sind.

Zur Erschließung der südlich und westlich gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke ist der Stichweg nicht notwendig. Er wird dem Betriebsgrundstück zugeschlagen und kann aber weiterhin als Zugang zu den benachbarten Betrieben dienen.

Die Andienung des Marktes erfolgt von der östlichen Seite. Eine direkte Anfahrbarkeit der östlichen Gebäudeseite mit Lkw ist nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. Die Be- und Entladung erfolgt von der Straße „An der Windmühle“ aus über Paletten-/Rollwagen.

8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Wenn – wider Erwarten – bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

8.2 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet ist charakterisiert durch die vorhandene und umgebende Nutzung.

Da keine Festsetzungen erfolgen, die hinsichtlich des Immissionsschutzes zu einem Konfliktpotential führen, ist davon auszugehen, dass weiterhin keine Beeinträchtigungen vorhanden sein werden.

8.3 Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass Altablagerungen nicht vorkommen. Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altlast bekannt. Aufgrund der vorherigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass Bodenverunreinigungen oder -belastungen vorhanden sind.

Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

8.4 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die (Wieder-)Nutzung der bereits gewerblich genutzten Flächen, so dass es zu keinen maßgeblichen Veränderungen in der Ver- und Entsorgungsstruktur des Grundstücks kommen wird. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.



Die Straßenentwässerung wird während des Umbaus ggf. angepasst.

Zur Sicherung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, die bisher innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche lagen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Recht garantiert auch die Erreichbarkeit der südlich und westlich gelegenen Grundstücke.

9 Umweltbelange und Artenschutz

Da die Aufstellung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt.

Artenschutz

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit die Straßenverkehrsfläche und der gewerblich genutzte und bebaute Bereich des ehem. Drogeriemarktes. In dem Randbereich befindet sich derzeit eine kleine Grünfläche. Der Änderungsbereich ist bereits heute fast vollständig versiegelt mit Ausnahme der kleinen Grünfläche. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Siedlungsbereiche umgeben. Die Grünfläche stellt zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, ist aber als Straßenbegleitgrün nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, fangen, verletzen oder töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.



Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine evtl. Gehölzreduzierung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres, erfolgt.

10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Eingriff in Natur und Landschaft

Eine Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist und ein Baurecht gem. § 34 BauGB besteht. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist, ist davon auszugehen, dass die Überplanung zu keinen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts führt.

11 Monitoring

Im Verfahren nach §13 a BauGB i. V. m. §13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren § 4c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

12 Änderungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben haben

Durch die Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, haben sich keine Änderungen für die Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung) ergeben. Hinweise des Kreises Soest zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange während der Bauzeit, werden an die Projektentwickler weitergegeben.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Ense
Der Bürgermeister

im Januar 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari