

# Gemeinde Ense



Begründung zur 1. Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 103  
Ortsteil Niederense

## „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“

Vorhabenträger:

Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. oHG  
Industriepark Ponholz 1  
93142 Maxhütte-Haidhof



Erstellt von:  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung  
gem. § 10 BauGB**

08/19



# I BEGRÜNDUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass .....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich .....	3
3	Übergeordnete Vorgaben .....	4
3.1	Regionalplan .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ense .....	6
3.4	Ziele des Landesentwicklungsplans .....	6
4	Verfahren .....	9
5	Änderungsinhalte .....	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	9
5.2	Erschließung/Stellplätze .....	10
6	Sonstiges .....	10
6.1	Ver- und Entsorgung/Erschließung .....	10
6.2	Verkehr .....	11
6.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	11
6.4	Altlasten .....	12
6.5	Immissionsschutz .....	12
6.6	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln .....	14
7	Umweltbelange und Artenschutz .....	14
8	Monitoring .....	15

## Anlagen

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des EDEKA-Supermarktes in Ense-Niederense, BBE Handelsberatung, Köln im November 2018

Errichtung eines EDEKA-Marktes in Ense-Niederense: Durchführung von Baugrunduntersuchungen und Erarbeitung eines Baugrund- und Altlastengutachtens Ingenieurgruppe PTM, Arnsberg, August 2009

Schalltechnische Untersuchung Bericht 3230/11; Schallimmissionsprognose, Neubau eines Geschäftshauses in 54469 Niederense, Büro Manfred Goritzka und Partner, Leipzig, November 2011

Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr.: 5290; Stellungnahme Immissionsschutz, Umbaumaßnahmen EDEKA-Markt Bahnhofstraße 1 in 54469 Niederense, Büro Manfred Goritzka und Partner, Leipzig im März 2019



## 1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“ beschlossen.

Dem EDEKA-Markt in Niederense liegt planungsrechtlich der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 „EDKA-Markt Bahnhofsgelände“ aus dem Jahr 2013 zugrunde. Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen u. a. eine maximale Verkaufsfläche von 1.150 qm.

Aufgrund verschiedener Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt beabsichtigt der Investor eine Erweiterung des bestehenden Marktes. Diese sieht eine Verkaufsflächen-erweiterung um ca. 400 qm im Bereich des zum Parkplatz gerichteten Giebels vor sowie die Aufstellung von Leergutkäfigen im rückwärtigen Bereich. Die überbaubare Grundstücksfläche ist demnach an die neue Planung anzupassen. Des Weiteren ist vorgesehen, dass die Sortimentsaufteilung keine Unterteilung beinhaltet, sondern lediglich eine Begrenzung auf 1.600 qm Verkaufsfläche festgesetzt wird.

Die Ausstattung der heutigen Märkte mit breiteren Gängen, viel Tageslicht und einem großzügigeren Raumangebot verbessern die Möglichkeiten der Warenpräsentation sowie das Einkaufserlebnis der Kunden. Die PKW-Stellflächen bleiben in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde durch die BBE Handelsberatung in einer Auswirkungsanalyse untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des an der Bahnhofstraße in Ense-Niederense gelegene EDEKA-Markt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

Mit der 1. Änderung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird den aktuellen Marktanforderungen Rechnung getragen und der Standort des EDEKA-Marktes in Niederense gesichert.

## 2 Räumlicher Änderungsbereich

Der ca. 0,6 ha große Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand Niederenses nördlich der Bergstraße und westlich der Bahnhofstraße.

Der Bereich stellt den südlichen Haupteingangsbereich Niederenses dar und ist sowohl innerorts als auch regional optimal verkehrlich angebunden.

Während die nördliche Grenze durch den Bereich der Schützenhalle und zwei wohnbaulich genutzten Grundstücken gebildet wird, schließt der Geltungsbereich des B-Planes im Süden und Osten an die vorhandenen Straßenflächen an.



## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“

Nach Westen erstreckt sich eine Grünfläche.

In Süden und Osten verläuft die Möhnestraße / L 745 als Hauptverbindung zwischen Arnsberg-Neheim und der Gemeinde Möhnensee unweit des vorgesehenen Standortes vorbei.

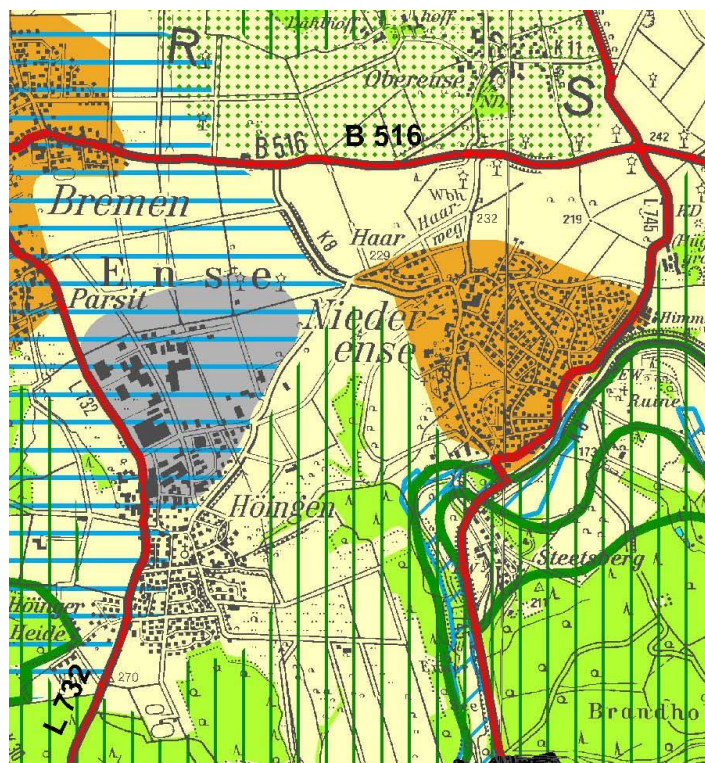
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 454 tlw., 533, 539 und 540 tlw. in der Flur 7 der Gemarkung Niederense.

## 3 Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil- stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit diesen Nutzungszielen kompatibel, so dass aus regionalplanerischer Sicht keine Argumente gegen die Überplanung des Gebietes vorgebracht werden (vgl. landesplanerische Zustimmung vom 05.05.2011 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“).



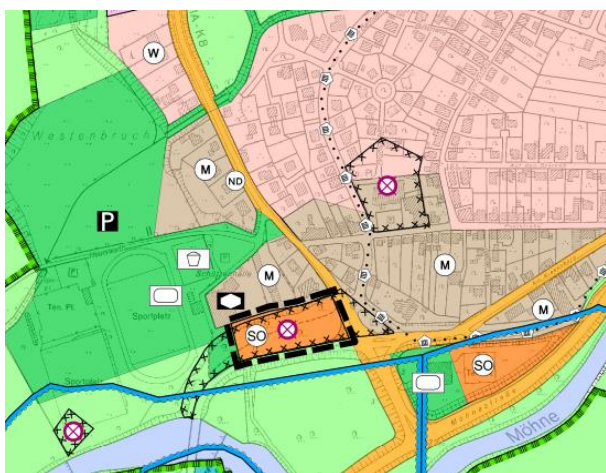
Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –östlicher Teil- (ohne Maßstab)



### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 qm dar. Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände die registrierte Altablagerung Am Bahndamm, Reg-Nr. 06-4513-0002), die entsprechend im FNP als eine für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet ist (gem. § 5(3) Nr. 3 BauGB).

Damit entsprechen die Darstellungen im FNP nicht der beabsichtigten Nutzung, so dass der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden kann.



rechtswirksamer FNP

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt (siehe Kapitel 4).

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung 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. Dies ist hier der Fall.

Im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplans soll die überbaubare Fläche erweitert und die zulässige Verkaufsfläche erhöht werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu der Bauweise wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die geplante Änderung ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans und auch mit denen des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ense kompatibel. Daher ist keine Änderung des Flächennutzungsplans, sondern nur eine Anpassung im Wege der Berichtigung notwendig.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 13 a BauGB ist beantragt.



### 3.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ense

Im Einzelhandelskonzept ist der Standort Niederense als Nebenzentrum definiert worden, welches nachrangige Versorgungsfunktionen für die lokale Bevölkerung übernehmen soll. Hinsichtlich der weiteren Einzelhandelsentwicklungen im Nebenzentrum Niederense wurden im Einzelhandelskonzept u.a. folgenden Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf diesen Bereich.
- Sicherung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums für Niederense und unmittelbar angrenzende Ortsteile der Gemeinde Ense unter Berücksichtigung u.a. folgender relevanter Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes:
  - Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Ense,
  - Schutz und Stärkung des Nebenzentrums Niederense,
  - Sicherung und Förderung der örtlichen Versorgung.

### 3.4 Ziele des Landesentwicklungsplans

Das Büro BBE Handelsberatung hat für die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes in Niederense eine Auswirkungsanalyse vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung mit den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW kompatibel ist.

#### zu Ziel 6-5.1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit diesen Nutzungszielen kompatibel, so dass aus regionalplanerischer Sicht keine Argumente gegen die Überplanung des Gebietes vorgebracht werden können (vgl. landesplanerische Zustimmung vom 05.05.2011). Damit ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

#### zu Ziel 6-5.2: Zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen

Das Kernsortiment des zu erweiternden Vollsortimenters ist gemäß Landesentwicklungsplan als zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Ense wird das vorgesehene Kernsortiment als nahversorgungsrelevant eingestuft.

Aufgrund der Lage in dem zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Niederense ist das Planvorhaben mit diesem landesplanerischen Ziel kompatibel.

#### zu Ziel 6-5.3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Nach den Ergebnissen der in Kapitel 7.2 dargelegten Umsatzumverteilungsanalyse werden durch das Planvorhaben



## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“

keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ense oder in Nachbarkommunen induziert.

Somit wahrt das Vorhaben das mit Ziel 6-5.3 definierte Beeinträchtungsverbot.

Im Nachgang zum Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 11.06.2019 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPIG NRW, wurde folgende ergänzende Stellungnahme durch das Gutachter Büro BBE Handelsberatung GmbH verfasst.

„In dem Schreiben wird richtigerweise aufgeführt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Ziele der Landesplanung (6.5-2 und 6-5.3) zu beachten sind. Die Bezirksregierung ist der Auffassung, dass insbesondere das Ziel 6.5-3 - maßgeblich aufgrund der in Ense zwischenzeitlich erfolgten Realisierung des Rossmann Drogeriemarktes - noch der vertiefenden Betrachtung bedarf.

In Ergänzung zu der Auswirkungsanalyse vom November 2018 werden daher nachfolgend die im Zuge der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte auf die Umsatzleistungen der Wettbewerber dargestellt, bei denen wir die Auswirkung des Rossmann Drogeriemarktes zusätzlich berücksichtigt haben.

### Umverteilungseffekte des Erweiterungsvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche nach Realisierung des Rossmann Drogeriemarktes

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Umsatz vor Realisierung Drogeriemarkt	Umsatz nach Realisierung Drogeriemarkt	Umverteilung Edeka-Erweiterung	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes
Ense davon,	23,6	25,1	0,8	3
Hauptzentrum Ense (nur Rewe-Ihr-Kaufpark)	3,3	3,1	0,2	6
Nebenzentrum Niederense (Edeka, Lidl gesamt), davon	10,0	9,9	0,3	3
Nebenzentrum Niederense (Lidl)	5,5	5,4	0,3	6
Ergänzungsstandort Bremen-Parsit (nur Aldi, Netto, Penny, Rossmann)	10,3	12,1	0,3	2
Arnsberg (Auswahl), davon	17,9	17,6	*)	*)
Hauptzentrum Arnsberg-Neheim (v.a. Müller, dm)	9,8	9,5	*)	*)
Sonstige Lagen (nur Rewe, Netto)	8,1	8,1	*)	*)
Möhnesee (nur Aldi, Rewe)	9,7	9,7	0,1	1
<b>Relevanter Wettbewerb insgesamt</b>	<b>51,2</b>	<b>52,4</b>	<b>0,9</b>	<b>2</b>
Diffuse Umverteilung	./.	./.	0,1	./.
<b>Umverteilungseffekte insgesamt</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>1,0</b>	<b>./.</b>

\*) < 0,05 Mio. € (marginal)  
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich



## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, wird der zu erweiternde Edeka-Markt den wesentlichen Mehrumsatz durch Umsatzzumlenkungen innerhalb von Ense selbst generieren.

Eine Umsatzgröße von insgesamt max. 0,8 Mio. € wird gegenüber den in der Gemeinde Ense ansässigen Anbietern umverteilt.

Von Umsatzverlusten in Höhe von max. 0,3 Mio. € wird aufgrund der räumlichen Nähe und der damit nahezu identischen Marktgebiete der im Nebenzentrum Niederense ansässige Lidl Lebensmitteldiscountmarkt betroffen. Mit einer Umverteilungsquote von max. 6 % werden aber keine Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand des Lidl-Marktes gefährden würden.

Auch die am „Ergänzungsstandort Bremen-Parsit“ ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte Aldi, Penny und Netto werden von Umsatzverlusten betroffen sein; diese erreichen eine Größenordnung

von insgesamt max. 0,3 Mio. €. Der Fortbestand einer der Wettbewerber wird dadurch nicht infrage gestellt werden.

Umsatzverluste in Höhe von max. 0,2 Mio. € wird auch der im Hauptzentrum Ense ansässige Rewe-Markt zu verzeichnen haben. Obwohl dieser Wettbewerber nach Prognosen der Gutachter auch von der bereits erfolgten Ansiedlung des Drogeriemarktes tangiert wurde, kann davon ausgegangen werden, dass eine Schließung dieses Marktes auch nach der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes nicht zu erwarten ist. Gestützt wird die Annahme durch folgenden Sachverhalt:

- Der Rewe-Markt stellt den einzigen Vollsortimenter im westlichen Gemeindegebiet dar.
- Angebots- und Umsatzschwerpunkt des Rewe-Marktes liegt in dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Dieses wird durch die bereits erfolgte Realisierung des Drogeriemarktes jedoch nur geringfügig tangiert.
- Um im Zuge der Projektrealisierung die höchstmöglichen städtebaulichen Auswirkungen aufzuzeigen, wurde im Rahmen der Auswirkungsanalysen bezüglich der zu erwartenden (Mehr-)Umsätze der jeweiligen Planvorhaben ein „Worst-Case-Ansatz“ zugrunde gelegt, der den aus Gutachtersicht als realistisch einzustufenden Mehrumsatz deutlich übersteigt. Die tatsächlich zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden dementsprechend geringer ausfallen als vorab ausgeführt.“

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt daher die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes wird die Versorgung der in Ense lebenden Bevölkerung gestärkt und nachhaltig gesichert sowie die Attraktivität des Nebenzentrums gesteigert. Diese Bewertung berücksichtigt ausdrücklich die bereits erfolgte Ansiedlung des Rossmann Drogeriemarktes.





## 4 Verfahren

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“ 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,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits bauleitplanerisch erfasst und bebaut ist sowie nach Norden und Osten von Bebauung umgeben ist. Ziel der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes, was eine Nachverdichtung in diesem Bereich darstellt. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs 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, da das Plangebiet bereits heute schon fast vollständig durch den Lebensmittelmarkt und die Stellplatzfläche versiegelt ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Erweiterung des Lebensmittelmarktes weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 5 Änderungsinhalte

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Gemeinde Ense bei den Festsetzungsmöglichkeiten der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Regelungen nach § 9 BauGB gebunden. Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 werden daher weitergehende Regelungen und Festsetzungen getroffen.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel bleibt unverändert bestehen. Geändert wird gem. den Ziel-



## **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“**

setzungen in Kapitel 1 lediglich das Maß der baulichen Nutzung. Das Sondergebiet dient weiterhin der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit dem Hauptsortimenten Lebensmittel und Getränke. Erhöht wird jedoch die maximal zulässige Verkaufsfläche von vormals 1.150 qm auf 1.600 qm. Des Weiteren entfällt die differenzierte Aufteilung der Sortimente. Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ense als Nebenzentrum definiert, welcher nachrangige Versorgungsfunktionen für die lokale Bevölkerung übernehmen soll. Die geplante Erweiterung wurde wie zuvor erläutert durch das Büro Handelsberatung BBE untersucht und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Ense oder der Nachbarkommunen induziert.

Mit der geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes wird ebenfalls die überbaubare Fläche entsprechend angepasst. Die Baugrenzen umfassen den Baukörper wie schon in dem derzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Dadurch modifiziert sich insbesondere die nördliche bzw. westlich Anpflanzungsfläche.

Darüber hinaus wird die Festsetzung zu den Werbeanlagen ergänzt. Werbeanlagen dürfen zukünftig eine Höhe von maximal 10,00 m aufweisen. Damit orientiert sich die Höhe an der festgesetzten Gebäudehöhe des Lebensmittelmarktes.

### **5.2 Erschließung/Stellplätze**

Der Änderungsbereich ist bereits über die Bergstraße erschlossen. Die bestehenden Zufahrten bleiben unverändert.

Die Stellplatzanlage reduziert sich durch die Erweiterung des Marktes um 14 Stellplätze. Es können jedoch immer noch genügend private Stellplätze für die geplante Einzelhandelsnutzung vorgehalten werden.

## **6 Sonstiges**

### **6.1 Ver- und Entsorgung/Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung ist bereits gewährleistet.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Belastung des Untergrundes und dem daraus resultierenden Verbot der Einleitung von Niederschlagswasser in



## **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“**

den Untergrund nicht versickert werden. Es wird daher dem nordwestlich vorhandenen Mischwasserkanal über entsprechende Abläufe auf dem Parkplatz zugeleitet. Dieses gilt auch für die Entwässerung der Dachfläche des Marktes.

Die Löschwasserversorgung von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gewährleistet, da ausreichend Hydranten mit entsprechenden Kapazitäten, insbesondere durch die Versorgungsleitung zur Verfügung stehen.

Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### **6.2 Verkehr**

Mit der Erweiterung des Marktes wird sich der Verkehr insbesondere durch Kunden nur geringfügig erhöhen. Die umgebenden Straßen mit ihrer relativ geringen Verkehrsbelastung sind aber in der Lage, diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Darüber hinaus ist der Stellplatz mit ca. 76 Stellplätzen ausreichend dimensioniert, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen auf den umgebenden öffentlichen Straßen kommen wird.

### **6.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

In den Änderungsbereichen befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben 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 Ense als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).



## 6.4 Altlasten

Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen und die Erarbeitung eines Baugrund- und Altlastengutachtens durch die Ingenieurgruppe PTM im August 2009 hat ergeben, dass auf dem Gelände Abfälle der metallverarbeitenden Industrie gelagert wurden. Die Mächtigkeit der Auffüllungen beträgt z.T. mehr als 3m.

Um eine Gefährdung der Umwelt auszuschließen sind folgende Dinge zu beachten, die als entsprechende Festsetzungen auch in den Bebauungsplan mit aufgenommen wurden:

Die Tiefbau- bzw. Bodenaushubarbeiten müssen gutachterlich begleitet werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Aushub fachgerecht separiert und gelagert wird. Der Entsorgungsweg ist durch Deklarationsanalysen zu bestimmen und nachzuweisen. Eine Verwertung des Materials ist nicht möglich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist ausgeschlossen, da die Schadstoffe nachweislich eluierbar sind und grundsätzlich eine mögliche Grundwassergefährdung (Nähe zur Möhne) vorliegt.

Alle nicht versiegelten Flächen sind mit einer mind. 0,5m mächtigen Schicht aus unbelastetem Boden abzudecken. Diese Schicht ist von der vorhandenen Anfüllung mittels Geotextil zu trennen.

Das Anlegen von Brunnen zur Wasserförderung ist nicht zulässig.

Durch diese Maßnahmen kann eine Gefährdung weitestgehend ausgeschlossen werden.

## 6.5 Immissionsschutz

Nördlich des Vorhabens befinden sich neben der Schützenhalle und dem Schützenplatz auch wohnbaulich genutzte Gebäude. Im Rahmen der Betrachtung des Belanges „Immissionsschutz“ wurde aus diesem Grunde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung für den Lebensmittelmarkt durch das Büro Manfred Goritzka und Partner im November 2011 erarbeitet.

Dabei wurde von folgenden Kennwerten ausgegangen:

- Der Markt beinhaltet einen Verbrauchermarkt und einen Backshop
- Die Öffnungszeiten betragen tags 6.00 bis 22.00 Uhr

Als Lärmquellen komme in Frage:

- Warenanlieferung
- Kundenstellplätze
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Kühl- und Lüftungstechnik



## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“

Als Beurteilungskriterium wurde der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für Mischgebiete definiert (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich die angestrebte Nutzung mit der vorhandenen Nutzung im näheren Umfeld, insbesondere der Wohnbebauung nördlich des Parkplatzes vereinbar ist.

Um ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten sind allerdings einige Bedingungen seitens des Vorhabenträgers zu erfüllen.

Dazu zählen:

- Die Fahrgassen des Stellplatzes und die Stellplätze sowie die Ein- und Ausfahrten sind mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag zu versehen.
- Während der Be- und Entladevorgänge sind die Motoren der Lieferfahrzeuge auszuschalten.
- In der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr ist eine Anlieferung unzulässig.
- Im Zeitraum von 23.00 Uhr bis 6.00 Uhr darf die Anlieferung nur mit max. 2 Transportern und im Rampenbereich (westliche Anlieferungszone) mit 1 Lkw pro Stunde erfolgen.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate/Lüftung des Gebäudes muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Es sind folgende Schalleistungspegel einzuhalten:

Emittent	Benennung	L WA(dB(A))	L WA, mod, tags/nachts
LA 1	Verflüssiger, 2 Einheiten je	80,0	80,0
LA 2	Zuluftöffnung Verbundanlagenraum	*	70,0
LA 3	Abluft Ventilator Verbundanlage	65,0	65,0
LA 4	Abluft Ventilator Verkaufsraum	66,0	66,0
LA 5	Abluft Ventilator Verkaufstraum	66,0	66,0
LA 6	Abluft Ventilator Bäcker	54,0	54,0

\* Hier handelt es sich um Gebäudeöffnungen, so dass diese vom Innenpegel und der Öffnung abhängig sind und kein Datenblatt mit einem ausgewiesenen L WA vorhanden ist.

Werden diese Vorgaben eingehalten, können die Immissionsrichtwerte selbst an den nächstgelegenen Wohnhäusern (Immissionspunkten) eingehalten werden. So liegt der Pegel tags max. bei 56,7 dB(A) (Richtwert: 60 dB(A)) und nachts bei 43,2 dB(A) (Richtwert: 45 dB(A)).

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der nun verfolgten Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes und der damit verbundenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“ wurde eine ergänzende Stellungnahme zu der ursprünglichen erstellten Lärmimmissionsprognose eingeholt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes ohne schalltechnische Konflikte grundsätzlich möglich ist und die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen weiterhin gültig und umzusetzen sind.



## 6.6 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Ense als Örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

## 7 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Nach § 13 a BauG in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

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.

Der Änderungsbereich ist bereits bis auf wenige Ausnahmen fast vollständig bebaut bzw. durch Stellplatzflächen versiegelt. Freiflächen sind lediglich als schmale Grünstreifen im Übergang zu den nördlich angrenzenden Grundstücken und in Form von Straßenbegleitgrün als Gestaltungselement zur Einfassung der Stellplatzanlage und im Übergang zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhanden.

Diese Grünflächen mögen zwar in einem sehr geringen Umfang einen potenziellen Nahrungsraum darstellen, sie sind jedoch eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die durch Misch- und Wohnbebauung geprägt sind. Es handelt sich also keinesfalls um ein essenzielles Nahrungshabitat.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Änderung 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:



## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“

---

- § 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: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

## 8 Monitoring

Im Verfahren gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.



**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 103 „EDEKA-Markt Bahnhofsgelände“**

---

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Gemeinde Ense  
Der Bürgermeister

im August 2019

Ense,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\298-Ratisbona Projektentwicklung\002-00  
Entwurf\Begründung\_BPlan\_Satzungsfassung.doc

B-Plan Nr. 108, EDEKA-Markt Ense\!03