

# Stadt Ennepetal

## Bebauungsplan Nr. 80 „Strohmeier“

### Begründung

<u>Inhalt:</u>	Seite
1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung /Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	2
2. Vorhandene und übergeordnete Planungen.....	2
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
4. Bestand innerhalb des Plangebietes.....	3
5. Planungsinhalt	
5.1 Bebauungskonzept.....	3
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	4
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.4 Äußere und innere Erschließung .....	10
5.5 Flächen für Stellplätze .....	11
5.6 Örtliche Bauvorschriften .....	12
5.7 Wasserrechtliche Festsetzung .....	12
6. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen .....	13
7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und allgemeine Vorprüfung .....	14
8. Ver- und Entsorgung .....	15
9. Behandlung von Niederschlagswasser .....	15
10. Lärmschutz .....	15
11. Altlasten .....	19
12. Umsetzung der Planung .....	20

## **1. Anlass der Bebauungsaufstellung /Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der Vorhabenträger, die KR GmbH, Feldstr. 6, 57489 Drolshagen, beabsichtigt mittels des im bisherigen Verfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Strohmeier“, einen Einzelhandelsstandort in Ennepetal Milspe zu errichten. Das Vorhaben beinhaltet ein Einkaufszentrum und einen Lebensmitteldiscounter. Beide Gebäude sind mit einer Parkpalette verbunden.

Das Vorhaben ist aufgrund des derzeitigen Planungsrechtes nicht zulässig, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt voraus, dass ein sehr konkret festgelegtes Vorhaben zum Gegenstand des Planungsrechts gemacht wird. Auf der Grundlage der aktuellen Rechtsprechung zu der Frage der Bestimmtheit des Vorhabens bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht die Gefahr, dass das Vorhaben hier nicht ausreichend konkret festgesetzt werden kann, so dass nunmehr ein „qualifizierter Bebauungsplan“ nach § 30 BauGB aufgestellt werden soll, wobei inhaltlich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 beibehalten werden. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. projektbezogenen Angebotsbebauungsplan, der das Planungsrecht schaffen soll, für das Vorhaben, das bislang Gegenstand des (nicht hinreichend bestimmten) vorhabenbezogenen Bebauungsplans war. Wegen der Änderung des angewandten planungsrechtlichen Instruments wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

## **2. Vorhandene und übergeordnete Planungen**

In dem Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

In einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 gemäß § 8 Abs. (3) BauGB wird der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal – in bezug auf das Plangebiet – an die verfolgten Planungsziele angepasst und die Darstellung des Plangebietes in „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandel“ abgeändert werden.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

## **3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das ca. 1,92 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Ennepetal-Milspe umrahmt von der Kölner Straße (B 7), welche auch teilweise im Geltungsbereich liegt, im Nordwesten, der Voerder Straße im Norden, sowie den Grundstücken vorhandener Bebauung der Kirchstraße im Südosten und weiterer angrenzender Bebauung an der Kölner Straße im Süden des Plangebietes.

Das eigentliche Baugrundstück, das im Eigentum des Vorhabenträgers steht, umfasst davon 14.200 qm.

Der Zuschnitt des Baugrundstücks ist äußerst langgestreckt: es hat eine mittlere Länge von ca. 290 m und ist dabei 35 – 85 m breit. Diese Breite wird jedoch durch den Verlauf der Heilenbecke in ihrer baulichen Nutzbarkeit weiter reduziert. Die Wasserfläche, aber auch Teile des Grundstücks jenseits des Baches sind baulich nicht nutzbar, respektive nicht erreichbar. Dies reduziert die Breite des Baugrundstückes auf 30 – 60 m.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Stadt Ennepetal, Gemarkung Milspe, Flur 24

Nrn.: 180, 183, 235, 369, 370 und 417

sowie teilweise die Nrn.: 364, 368 und 422

#### **4. Bestand innerhalb des Plangebietes**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Altstandort des ehemaligen metallverarbeitenden Betriebes „Garthe-Wolff“.

Das Grundstück ist von Produktionshallen, Nebengebäuden und versiegelten Hofflächen nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Die Aufbauten stehen seit geraumer Zeit leer. Der bauliche Zustand ist sehr schlecht – er stellt eine potentielle Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar.

Fachgutachterliche Untersuchungen des Untergrundes und der aufstehenden Gebäude zeigen, dass Kontaminierungen -Altlasten- vorhanden sind.

Im Nordwesten wird das Grundstück von der Heilenbecke begrenzt. Die vorhandenen Gebäude stehen teilweise bis direkt an den Wasserlauf heran. Im nördlichen Bereich ist die Heilenbecke teilweise überbaut.

Die beidseitigen Böschungen des Baches sind –soweit nicht bebaut- mit Sträuchern und Bäumen bewachsen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentrums von Milspe; der zentrale Geschäftsbereich grenzt mit dem Bereich Voerder Straße unmittelbar an. Die Kölner Straße, die das Vorhaben im Westen begrenzt ist eine vielbefahrene Verkehrsachse in Ennepetal.

Direkt östlich angrenzend befindet sich gewerbliche Nutzung einer Kisten- und Palettenfabrik. Weiter östlich (hangaufwärts) liegt die Wohnbebauung der Kirchstraße im Innenbereich. Auf der dem Vorhaben gegenüberliegenden Seite der Winkelstraße befindet sich ein Altenheim.

#### **5. Planungsinhalt**

##### **5.1 Bebauungskonzept**

Der Hauptbaukörper des Vorhabens befindet sich im Norden des Plangebietes und orientiert sich mit einer attraktiven Glasfassade zur Ennepetaler Innenstadt hin. Die repräsentative Glasfassade an der Voerder Straße erstreckt sich über zwei Geschosse. Im Erdgeschossbereich befinden sich, orientiert zur baulichen Öffnung, zwei oder drei Läden und eine Treppe und Aufzuganlage ins Obergeschoss; sowie der Beginn einer das Gebäude durchlaufenden Mall, die wiederum in einem glasbetonten Eingangsbereich im Südwesten des

Baukörpers endet. Die Mall erschließt 4 kleinere Shops sowie einen großen durchgehenden Vollsortimenter-Markt.

Das Obergeschoss ist ebenfalls über eine Mall passierbar, an deren Seiten kleinere Ladenflächen für Textilien, Schuhe, Drogerie-, Schreib- und Papierwaren angegliedert sind. Nach Durchschreiten dieser Mall befindet man sich auf dem Oberdeck der angrenzenden Parkpalette, von der man den südlich liegenden Discountermarkt fußläufig erreichen kann. An gleicher Stelle liegt eine Rolltreppenanlage, die eine durchgängige Verbindung zwischen den Geschossen und Ladenpassagen herstellt.

In einem „dritten“ zurückgesetzten Staffelgeschoss, das hauptsächlich auf der der Voerder Straße zugewandten Seite aufgesetzt ist, werden Büro- und Dienstleistungsräume (Arztpraxis), sowie notwendige Technikräume untergebracht.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscounters befindet sich auf der Höhe des Obergeschosses des Einkaufszentrums und muss zu diesem Zwecke auf einer Bodenanschlüpfung errichtet werden. Es ist eingeschossig und mit einem Satteldach versehen.

Zwischen beiden Gebäuden befindet sich eine Parkpalette, die auf zwei Ebenen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Verbindung der Einzelhandelsflächen dient. Dieses wird in Massivbauweise errichtet. Die Höhe der oberen Ebene ist somit Eingangsebene für den Discountmarkt und der Passage des Einkaufszentrums. Topographisch befindet sich diese auf der Höhe der Kölner Straße.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Für den überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes soll als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum SB-Markt (Vollsortimenter)“, sowie „SB-Lebensmittelmarkt (Discounter)“ festgesetzt werden. Für einen mittleren Bereich ist die Festsetzung einer Parkpalette für ca. 275 PKW vorgesehen.

Um sicherzustellen, was unter den Begriffen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ in diesem Bebauungsplan zu verstehen ist, sind diese Begriffe auf dem Bebauungsplan im Kapitel „Hinweise“ definiert. Gleiches gilt für den Begriff der „Verkaufsfläche“, welcher in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW und die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts definiert ist.

Gemäß § 1 Abs. (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das „Einzelhandelsgutachten der Stadt Ennepetal“ (GMA) aus dem Jahr 1998 betrachtete das Garthe-Wolff-Gelände als Einzelhandelsstandort; dies jedoch mit einer Verkaufsfläche von lediglich 4000 – 4500 qm Verkaufsfläche. Es kommt bezüglich des Plangebietes zu folgender Aussage: „Nach dem gutachterlicherseits vorgeschlagenen Entwicklungskonzept für den Stadtkern Milspe ist das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Garthe-Wolff als geeignete Grundstücksfläche zur Komplettierung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur zu bewerten. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Hauptgeschäftszone der Voerder Straße sind im Falle einer Projektrealisierung fußläufige Wechselwirkungen zwischen dem Planstandort und dem vorhandenen Versorgungszentrum zu erwarten. Bei Ansiedlung eines SB-Warenhauses

stünde zu erwarten, dass die bisher unzureichend ausgeprägte Einzelhandelsstruktur in Milspe durch einen zusätzlichen Magnetbetrieb erheblich aufgewertet würde.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird nunmehr das Ziel verfolgt, im Plangebiet die Errichtung einer attraktiven, zeitgemäßen Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen. Damit verfolgt die Stadt Ennepetal zugleich die städtebauliche Zielvorstellung, dass bereits vor einiger Zeit brach gefallene ehemalige Industriegelände einer neuen Nutzung zuzuführen und damit einer weiteren Verwahrlosung des Bereichs entgegenzuwirken. Mit der Errichtung eines Einkaufszentrums an diesem Standort wird der Zweck verfolgt, die infrastrukturelle Ausstattung des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Milspe im Bereich des Einzelhandels aufzuwerten. Da der Standort direkt an die Innenstadt angrenzt, wird die Realisierung der Planung zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Bereichs führen.

Das Planungsrecht für das Vorhaben wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von drei Sondergebieten geschaffen. Im Norden des Plangebietes befindet sich das SO 1, in dem im wesentlichen ein Verbrauchermarkt und weitere Fachmärkte auf einer Gesamtverkaufsfläche von 4900 m<sup>2</sup> zulässig sein sollen. Der Bebauungsplan setzt hier im Einzelnen fest, dass im SO 1 ein SB-Verbrauchermarkt mit max. 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein soll, hiervon müssen 1600 m<sup>2</sup> auf das im einzelnen definierte Kernsortiment entfallen. Darüber hinaus sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2900 m<sup>2</sup> weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig. Von diesen 2900 m<sup>2</sup> darf allerdings keine weitere Verkaufsfläche auf eine Lebensmittelnutzung entfallen. Mit Blick auf die nach den Verhältnissen in Ennepetal besonders zentrenrelevante Sortimente wie Textilien, Schuhe, Drogeriewaren und Büroartikel sind im Bebauungsplan im einzelnen Verkaufsflächenobergrenzen vorgesehen. Diese wurden im Einzelnen mit der Bezirksregierung im Verfahren der landesplanerischen Anpassung abgestimmt. Abgesehen von diesen Einschränkungen kann die Verkaufsfläche von 2900 m<sup>2</sup> für jede Einzelhandelsnutzung genutzt werden.

Weiter sind im SO 1 auf einer Nutzfläche von 500 m<sup>2</sup> Praxis- und Büroräume zulässig. Letztlich können Schank- und Speisewirtschaften auf einer Nutzfläche von max. 250 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich mit Blick auf die schutzbedürftige Wohnbebauung in der Nachbarschaft aus § 15 BauNVO Nutzungseinschränkungen, wie Betriebszeitenregelungen im Baugenehmigungsverfahren ergeben können.

Für das SO 2 ist im Bebauungsplan die Zulässigkeit eines SB-Lebensmittelmarktes (Discounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1000 m<sup>2</sup> begründet worden. Das zwischen diesen beiden Sondergebieten gelegene SO 3 sieht die Zulässigkeit einer Parkpalette für ca. 275 PKW vor.

Im Plangebiet ist damit insgesamt eine Verkaufsfläche von 5900 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Größenordnung ist mit der Bezirksregierung im landesplanerischen Anpassungsverfahren abgestimmt worden.

Einkaufszentren sind ebenso wie großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für derartige Nutzungen begründet die Baunutzungsverordnung die Vermutung, dass sie mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG verbunden sind und Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der

Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt haben.

Schädliche Umwelteinwirkungen können von dem Vorhaben nur in Form von Lärmimmissionen ausgehen. Hierzu ist eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellt worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden unten unter Ziff. 10 im Einzelnen dargelegt. Dies steht im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr. Hierzu ist eine Verkehrsuntersuchung angestellt worden. Die hiernach im öffentlichen Verkehrsraum notwendigen Maßnahmen zur verkehrsgerechten Erschließung des Plangebietes sind im Bebauungsplan im Einzelnen festgesetzt worden (siehe hierzu im Einzelnen unter Ziff. 5.4).

Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteils Milspe oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einkaufszentrums bzw. letztlich generell auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zu befürchten. Das Vorhaben soll vielmehr die infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteils Milspe in dem Bereich des Einzelhandels stärken. Aufgrund seiner Lage unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich nimmt der Standort nach Realisierung des Vorhabens an der Einstufung als zentraler Versorgungsbereich teil und wird zu einer Stärkung der Aufgabenwahrnehmung führen. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich in anderen Gemeinden werden nicht eintreten, da das Vorhaben zu klein dimensioniert ist, um zu einer spürbaren Umsatzumverteilung zulasten benachbarter Gemeinden zu führen.

Letztlich sind negative Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Das Vorhaben wird vielmehr den zur Zeit durch die brachliegende ehemalige Industrienutzung gekennzeichneten Standort aufwerten.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien.

Um die von der Stadt Ennepetal gewünschten städtebaulichen Effekte sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan Nr. 80 Baugrenzen und -linien vor, die das geplante Gebäude eng umschreiben.

Der Bestand an Altgebäuden bedeckt das Plangebiet fast vollständig. Die Gebäude sind insbesondere im Süden und im Osten direkt an angrenzende Häuser angebaut. Aufgrund der relativ engen Tallage des Plangebietes konnte der Fabrikkomplex nur durch Anpassung des natürlichen Geländes (Abgrabungen) etabliert werden. Das Baukonzept des geplanten Vorhabens nimmt dieses ursprüngliche Konzept wieder auf, was aufgrund der angrenzenden Bebauung im Bereich der Kistenfabrik ohnehin unerlässlich ist. Die im weiteren Teil angrenzenden privaten Grundstücke weisen überwiegend lediglich nicht nutzbare hohe Böschungflächen auf.

Eine Neubebauung auf den Grenzen erzeugt einen Baukörper, der die künstlichen Abgrabungen der Vergangenheit kaschiert. Das Verkehrsleben befindet sich von Westen gesehen zukünftig auf der Höhe der Kölner Straße. Von Seiten der Innenstadt verbleibt das Eingangsniveau auf dem der Voerder Straße. Der Neubau fügt sich in das vorhandene Gelände ein und „glättet“ es gegenüber den angrenzenden Flächen.

Um dies erreichen zu können, ist eine Bebauung auf den umgebenden Grenzen im Süden und Osten des Plangebietes notwendig. Planungsrechtlich ist dies nur statthaft, wenn an diesen Stellen aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes gebaut werden muss. Dies ist durch die Festsetzung von Baulinien an den notwendigen Grenzseiten der Fall.

Ein Zurückweichen der geplanten Baukörper von diesen Grenzen in einem Maße, dass die dann entstehenden Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden könnten, hätte so starke einschränkende Wirkung auf das Vorhaben, das es die geplanten Funktionen für die Innenstadt von Ennepetal, wie die Stärkung und Erweiterung der Innenstadt mit zentraler Versorgungsfunktion, sowie Schaffung von Parkraum nicht nur für das Vorhaben, nicht würde erfüllen können. Ein Einhalten der Abstandsflächen würde den Baukörper SO1 von im Mittel 46 m auf rund 35 m verschmälern, dies würde die Geschossfläche um rund 25% verringern. Von einer solchen Reduzierung wären vor allem nicht oder weniger rentierliche Flächen, wie die städtebaulich gewünschte fußläufige Verbindung von Nord nach Süd durch das Gebäude betroffen, da die verbleibende Restfläche von ca. 35 m durch den geplanten Hauptnutzer benötigt würde.

Eine Einhaltung der Abstandsflächen im Bereich der Parkpalette SO2 hätte ebensolche negativen Auswirkungen. Auf der Ostseite der Palette müsste eine Parkplatzreihe (ca. 45 Stellplätze), die Verbindungsrampe zwischen den Parkebenen und die Anlieferungszone des Discounters entfallen. Da die Rampe und die Anlieferung zur Funktion des Vorhabens unabdingbar sind, würden durch deren Verschiebung weitere Stellplätze entfallen müssen. Im Bereich SO3 bewirkte eine Einhaltung der Abstandsflächen die bereits geschilderte Verlegung des Anlieferungsbereiches, sowie die Reduzierung des Baukörpers auf lediglich ca. 20 m Breite. Das geplante Vorhaben wäre an dieser Stelle nicht realisierbar, da ein Discountmarkt aufgrund seiner inneren Struktur auf einer solchen Fläche nicht untergebracht werden kann.

Die Einhaltung von Abstandsflächen hat aber noch weiter reichende städtebaulich unerwünschte Folgen. Durch die ehemalige Nutzung ist der Verlauf der natürlichen Erdoberfläche bereits entscheidend verändert worden. Die Fabrik steht ebenfalls auf der Grenze. Die angrenzenden Grundstücke steigen von dessen Fundament ab steil an. Würde man von diesem Geländeniveau aus Abstandsflächen zur Grenze einhalten, entstünde zwischen dem neuen Gebäude und den bestehenden Böschungen ein schmaler (3,50 m – 10,80 m breiter) und tiefer, nicht nutzbarer Einschnitt.

Mit der Abstandsflächenvorschrift sollen die Schutzgüter Belüftung, Belichtung, Besonnung und Sozialabstand zwischen Nachbarbebauungen sichergestellt werden. Diese Schutzgüter sind im vorliegenden Fall weiterhin gesichert. Die Grundstücke an der Kirchstraße sind in unmittelbarer Grenznähe nicht bebaubar. Das Gebäude Winkelstraße 8-10 ist von dem geplanten Vorhaben weg orientiert und hat nach Realisierung der Planung einen unveränderten Abstand zur angrenzenden Bebauung.

Um die oben genannten städtebaulichen Ziele dennoch erreichen zu können, ist es alternativ lediglich denkbar, ein von der Nutzung und von der geplanten Baulichkeit völlig unterschiedliches Vorhaben in der Höhe zu vergrößern. Dies hätte jedoch ebenfalls größere Abstandsflächen zur Folge, was die Breite eines solchen Gebäudes weiter verschmälern würde. Das Ergebnis wäre ein schmaler, hoher Baukörper, der wie ein Fremdkörper innerhalb des umgebenden Stadtbildes wirken würde. Zur Vermeidung dieses (Höhen-)Effektes wird ein auf die umgebende Bebauung bezogener maßstabsgerechter Baukörper angestrebt, der dafür allerdings auf der Grenze errichtet werden muss.

Die hiervon betroffenen Grundstücke östlich und südlich des Geltungsbereiches müssen im Hinblick auf Abstandsflächen differenziert betrachtet werden:

- Einzelne Gebäude stehen bereits ihrerseits auf der Grenze, so dass von Seiten des geplanten Vorhabens ebenfalls dort angebaut werden muss. Dies ist der Fall bei der Kistenfabrik, sowie dem südlich gelegenen Gebäuden des Grundstücks Kölner Straße Nr. 117.

- Das Haus Winkelstraße 8-10 steht zwar nicht auf der gemeinsamen Grenze, hält aber die eigenen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nicht ein. Es liegt direkt an einer schmalen Zufahrt zur hinterliegenden Kistenfabrik, welche auch als An- und Abfahrtsweg zur Andienung genutzt wird. An dieser Stelle ist auf Seiten des geplanten Baukörpers ebenfalls eine Anlieferung vorgesehen, wobei diese derart geplant ist, dass durch massive Einhausungen keine die Grenzwerte überschreitende Belästigung am Haus Winkelstraße 8 – 10 auftreten kann (s.: Kap. 10 Lärmschutz). Die Errichtung dieser Einhausung erfordert wiederum den Bau auf der Grenze. Im Bereich von 16 m ab der geplanten Hausecke Voerder Straße / Winkelstraße ist durch Baulinie gesichert, dass das geplante Vorhaben mindestens einen Abstand von 5,40 m zur Grundstücksgrenze einhalten muss. Der Status-quo wird durch diese Maßnahme verbessert, da diese Grenze derzeit durch das Fabrikgebäude Garthe-Wolff durchgängig bebaut ist.
- Die Bebauung der Kirchstraße Nrn. 11 -29 befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Die Lage der vorhandenen Bebauung ist dergestalt, dass keine Vorbildwirkung im Sinne des § 34 BauGB für eine (Hinterland-) Bebauung im westlichen an das Plangebiet direkt angrenzenden Bereich dieser Grundstücke besteht. Das Gelände liegt zudem gegenüber der Kirchstraße wesentlich tiefer und treppt gegenüber dem Plangebiet nochmals durch hohe Böschungen ab. Lediglich diese Böschungen werden durch die geplante Neubebauung baulich „aufgefangen“. Eine tatsächliche Beeinträchtigung der Grundstücke wird somit durch Festsetzung der Baulinien nicht erzeugt.

#### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist auf Grund ihres besonderen Charakters für Einkaufszentren der geplanten Art nicht sinnvoll und/oder erforderlich, da durch zwangsläufig überhohe Geschosse die Gesamthöhe solcher Gebäude nicht ausreichend konkret beschrieben werden kann. Dem entsprechend wurde die maximal zulässige Höhe der Traufe der Gebäude in Metern über NN festgesetzt. Werbeanlagen auf dem Dach und sonstige Nebenanlagen (Eingangselemente, etc.) dürfen diese Höhe nur um 3 Meter überschreiten.

Die Grundfläche der geplanten Gebäude ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, die diese eng umgrenzen, beschränkt. Zudem sind allerdings weitere Stellplätze und die Zu- und Abfahrten vorgesehen, die bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mitgerechnet werden müssen. Die Grundflächenzahl übersteigt dabei die Kappungsgrenze des § 19 BauNVO von 0,8.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass bereits das bestehende Fabrikgebäude einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden versiegelten Flächen (11.469 qm) den baulich nutzbaren Teil (12.603 qm, ohne Heilenbecke und weiterer Grundstücksteile jenseits des Bachlaufes) des Gesamtgrundstückes (14.001 qm) zu über 90% versiegeln.

Da das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten entsprechend bebaut ist, greift die Regelung des § 17 (3) BauNVO. Danach ist die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO in Gebieten zulässig, falls diese am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren (was zweifellos der Fall ist), städtebauliche Gründe dies erfordern (wie geschildert) und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (dies ist ebenfalls der Fall). Dabei sind die Belange des § 17 (2) Nr. 2 entsprechend anzuwenden; als da sind:

- a) Die Überschreitungen sind durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.



- b) Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
- c) Die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Zu a) Das Plangebiet ist derzeit stärker versiegelt, als es die Planung vorsieht. Boden und die aufstehenden Gebäude sind mit Schadstoffen belastet. Innerhalb des Plangebietes ist Wohnen nicht vorgesehen. Die angrenzende Wohnnutzung wird von dem Anblick und den Auswirkungen des ruinösen jetzigen Zustandes befreit. Die Altlasten werden ordnungsgemäß so behandelt, dass von ihnen keine weiteren schädlichen Auswirkungen ausgehen. Die Begutachtung der Emissions-/Immissionssituation zeigt, dass nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen keine grenzwertüberschreitende Belastung durch Verkehrs- oder Anlieferungslärm zu erwarten ist. Die zu erwartenden Arbeitsverhältnisse entsprechen in jeder Hinsicht den zu erwartenden für einen Einzelhandelsstandort und sind durch die Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt.

Zu b) Gegenüber dem derzeitigen Zustand werden die Auswirkungen auf die Umwelt lediglich verbessert. Der Versiegelungsgrad wird leicht reduziert und die Altlasten ordnungsgemäß behandelt. Das Fließgewässer wird mit Ausnahme des Baus der Brücke und einer Stützmauer im oberen Bereich der Böschung nicht beeinträchtigt. Die baulichen Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Zu c) Wie die gutachterlichen Stellungnahmen und die darin enthaltenen Maßnahmen belegen, werden den Belangen des Verkehrs sowohl im Bereich der inneren als auch der äußeren Erschließung ausreichend Rechnung getragen.

Die vorliegende Planung beabsichtigt, 10.690 qm mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten zu versiegeln. Dies entspricht einer GRZ von 0,848. Um ein geeignetes Maß an Flexibilität auch für zukünftige Änderungen an Gebäuden oder Erschließungsanlagen zu ermöglichen, ist eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Überschreitung einer GRZ von 0,8 ist auch nach § 19 (4) BauNVO unter dort genannten Bedingungen möglich.

Die dort genannten Bedingungen fordern, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens habe, und die Einhaltung der Grenzen ansonsten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Beide Bedingungen sind eingehalten, wie bereits ausführlich dargelegt.

Für die im geplanten Vorhaben anzusiedelnden Einzelhandelsflächen sind 233 Stellplätze nachzuweisen. Tatsächlich werden 275 Stellplätze errichtet. Die somit überzähligen 42 Stellplätze kommen -außer dem Vorhaben- auch der angrenzenden Innenstadt zugute, die problemlos fußläufig erreichbar ist.

Die Flächenverfügbarkeit der Innenstadt von Ennepetal ist gering; die Innenstadt weist kein geeignetes anderes Grundstück auf, das ein Vorhaben dieser Größe unterbringen könnte.

Zur Unterbringung all dieser Funktionen ist es -wie bereits geschildert- notwendig, das Vorhaben auf der östlichen Grenze zu errichten oder alternativ, das Vorhaben in der Höhe zu realisieren. Die geschilderten negativen städtebaulichen Folgen hieraus sind nur durch Bebauung auf der Grenze mit der damit verbundenen Überschreitung der Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 zu vermeiden.

Die Einhaltung eines maximalen Versiegelungsgrades von 80 % dient normalerweise der Erhaltung eines kleinen Teils der Bodenfunktion eines Grundstücks und ist damit ein wesentlicher Bestandteil der Motivation des Gesetzgebers zur Etablierung dieser

Kappungsgrenze. Im vorliegenden Vorhaben spielen einige planungstechnische Regelungen ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Überschreitung.

Das Vorhaben kann nicht als Kerngebiet festgesetzt werden, obwohl es der Erweiterung und Ergänzung der Innenstadt dient; es weist keine entsprechende innere Mischung der Nutzungsarten auf und ist aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels nur als Sondergebiet zulässig. Dennoch hat das Vorhaben unverkennbar einen gewissen „Kerngebietscharakter“. Innerhalb eines Kerngebietes ist jedoch eine GRZ von 1,0 zulässig.

Des Weiteren kann bei der Berechnung der GRZ nur das Baugrundstück (nicht das gesamte Grundstück) zur Bemessung herangezogen werden. Die Fläche der Heilenbecke und die Grundstücksteile, die jenseits dieses Bachlaufes liegen und nicht in Anspruch genommen werden, können -obwohl weiterhin unversiegelt- planungstechnisch nicht herangezogen werden. Die Kappungsgrenze wäre andernfalls eingehalten.

Zur Verkleinerung der Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens und zur Verbesserung der Grundwasserneubildung ist vorgesehen, dass die Stellplatzbereiche außerhalb der Parkpalette mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden.

## 5.5 Äußere und innere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes bildet die Kölner Straße. Das Plangebiet soll über zwei Ein- und Ausfahrten verkehrlich erschlossen werden. Die erste Zufahrt soll westlich des Plangebietes an der Kölner Straße (B 7) über eine Brücke angelegt werden. Die zweite Zufahrt soll an der Voerder Straße hergestellt werden. Diese soll den Zielverkehr aus Ennepetal aufnehmen.

Zur Anlage eines notwendigen Rettungsweges ist der Bau einer Fußgängerbrücke über die Heilenbecke festgesetzt.

Die verkehrliche Situation wurde durch die als qualifizierte Verkehrsgutachter ausgewiesene Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH in Bochum gutachterlich untersucht. Es wurde untersucht, welche Auswirkungen auf den Verkehrsablauf von der geplanten Anlage eines Einzelhandelszentrums an der Bundesstraße B 7 in Ennepetal-Milspe zu erwarten sind. Die Ausgangslage ist gekennzeichnet durch ein hohes Verkehrsaufkommen, das jedoch im heutigen Zustand an den verkehrsabhängig gesteuerten Knotenpunkten des angrenzenden Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt wird.

Zur Ermittlung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens wurde zunächst eine Zählung während der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit durchgeführt. Die zusätzlichen Fahrten, die aufgrund der geplanten Nutzungen zu erwarten sind, wurden anschließend auf Basis der festgesetzten Flächennutzung sowie unter Verwendung veröffentlichter Kennziffern zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen errechnet. Danach ist mit täglich ca. 3.600 Pkw-Fahrten der zukünftigen Kunden (Summe aus An- und Abreise) zu rechnen. Der Quell- und Zielverkehr während der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde wurde mit jeweils 210 Kfz/h errechnet.

Die durch eine Überlagerung der Zählwerte mit den Ergebnissen der Verkehrserzeugungsrechnung ermittelte Gesamtverkehrsbelastung wurde den anschließenden Untersuchungsschritten zugrundegelegt. Aufgrund der komplexen Situation, die sich durch hoch ausgelastete, eng benachbarte und sich gegenseitig beeinflussende Knotenpunkte auszeichnet, sind die Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2001) zur Bewertung der Verkehrsqualität nicht geeignet. Es wurde daher eine mikroskopische Simulation des Verkehrsablaufs erarbeitet. Die angestellte Untersuchung führte zu den folgenden Ergebnissen:

- Die geplanten Anbindungen des Einzelhandelszentrums an die Voerder Straße (vorfahrtgeregelt, ohne Linkseinbieger in die Voerder Straße) und an die Kölner Straße / B 7 (signalgesteuert, mit Zulassung aller Fahrbeziehungen) sind im Hinblick auf den Verkehrsablauf unproblematisch. Wartezeiten und Rückstaulängen bleiben in einer akzeptablen Größenordnung.
- Im Bereich zwischen der geplanten Anbindung des Einkaufszentrums an die B 7 und dem südlich benachbarten Knotenpunkt der B 7 mit der Heilenbecker Straße sowie insbesondere an diesem Knotenpunkt selbst ist (kein Ausbau des vorhandenen Straßennetzes) eine Verschlechterung der Verkehrsqualität gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

Zur Bewältigung des aufkommenden Verkehrs muss die B7 ausgebaut werden. Zwischen dem Knotenpunkt Kölner Straße / Heilenbecker Straße und dem Knotenpunkt Kölner Straße / Voerder Straße ist eine zweistreifige Führung des Verkehrs in nördlicher Richtung erforderlich.

Der vorhandene Linksabbiegefahrstreifen des Knotenpunktes Kölner Straße / Heilenbecker Straße wird gekürzt. Die so gewonnenen Flächen werden für einen Linksabbiegefahrstreifen zum Einzelhandelszentrum verwendet.

Die Fahrstreifenbreiten auf der Kölner Straße betragen 3,25 m für die Geradeausfahrstreifen, sowie 3,00 m für die Abbiegefahrstreifen. Die vorgesehene Fußgängerquerung erhält eine Breite von 2,50 m.

Durch die Verbreiterung des Querschnittes ragt der geplante Straßenquerschnitt abschnittsweise in die heutige Böschung hinein. Für diese Bereiche wurden Stützwände (z.B. L-Steine) vorgesehen. Die Hinterkante dieser Stützwände stellt die neue Straßenbegrenzungslinie auf der östlichen Straßenseite dar. Um den Eingriff in diese Böschung möglichst gering zu halten, wurde die gesamte Fahrbahn soweit als möglich auch nach Westen verschwenkt.

Für die Anbindung des Einzelhandelszentrums an die Voerder Straße muss auf der Voerder Straße ein neuer Linksabbiegefahrstreifen errichtet werden. Dieser erhält eine Breite von 3,00 m. Für dessen Realisierung muss der vorhandene nördliche Parkstreifen aufgegeben werden. In diesen Bereich wird der neue Geradeausfahrstreifen verschoben, die durchgehenden Richtungsfahrstreifen erhalten Breiten von jeweils 3,25 m.

In Abstimmung mit dem Büro Brilon, Bondzio und Weiser ist an den Anbindungen des Plangebietes an die äußere Erschließung ein Sichtfeld, das die Einsehbarkeit auf den übergeordneten Verkehr sicherstellt festgesetzt. Die Anbindung im Bereich der Kölner Straße muss in jedem Fall ampelgestützt erfolgen. Für den Fall des Ausfalls der Ampelanlage sind auch hier Sichtfelder erforderlich. Das Plangebiet darf an der Anbindung Voerder Straße nur nach rechts verlassen werden. Der übergeordnete Verkehr ist an dieser Stelle auf 30 km/h begrenzt. Dies erfordert ein Sichtfeld in Richtung des Knotens Voerder Str./Kölner Str. mit einer Schenkellänge von 30 m.

Die Sichtfelder auf der Kölner Straße beziehen sich auf die nach beiden Seiten zulässigen 50 km/h und haben somit eine Schenkellänge von jeweils 70 m.

Diese Felder sind von ständigen Sichtbehinderungen freizuhalten.

## 5.6 Flächen für Stellplätze

In dem Bebauungsplan sind für die Kunden des Vorhabens ca. 275 Pkw-Stellplätze auf der zentralen Parkpalette bzw. an den privaten Verkehrsflächen dahin ausgewiesen.

Um etwaige Belästigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu verhindern, wurde die Stellplatzanlage so orientiert, dass die Anlieferungsbereiche der Märkte an geschützten Positionen platziert werden können. So ist es zugleich auch möglich, Wartemöglichkeiten für Lkws im Falle etwaig besetzter Entladebühnen zu schaffen und damit zu vermeiden, dass anführende Spediteure andernfalls den öffentlichen Verkehrsraum nutzen.

Zudem ist vorgesehen, die östliche Seite der Parkpalette mit einer massiven Wand, einschließlich Brüstung, zu verschließen.

## **5.7 Örtliche Bauvorschriften**

Das Gebäude des Marktes soll mit Pultdächern versehen werden. Geneigte Dächer entsprechen der Gestaltung der Umgebung und passen sich trotz der geplanten Kubatur dem Stadtbild an.

Das Discountergebäude weist ein Satteldach auf.

Die Höhe von Anlagen auf dem Gebäude, so z.B. Werbeanlagen, ist in der Höhe begrenzt, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ausgeschlossen ist.

## **5.8 Wasserrechtliche Festsetzungen**

Die Hochwassersituation der Heilenbecke wurde gutachterlich durch IRP Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH Hagen untersucht.

Die Wasserspiegellagen für verschiedene Hochwasserereignisse (MQ, HQ 10, HQ so und HQ 100) wurden über eine Gewässerstrecke von rund 700 m zwischen den Stationen km 0+000 (Fa. ABC, Ennepe) und der Station km 0+683 (oberhalb der Kirchstraße) ermittelt.

Obwohl für die Berechnung derzeit nicht die aktuellen Abflussspenden der Ennepe während der jeweiligen Hochwasserereignisse in der Heilenbecke zur Verfügung stehen, können für das Planungsgebiet trotzdem sichere Wasserspiegellagen berechnet werden. Denn die behelfsweise Ansetzung des hundertjährigen Hochwasserereignisses der Ennepe (aus wasserrechtl. Genehmigung 1979) und hiervon stufenweise reduzierte Abflüsse zeigten innerhalb mehrerer Proberechnungen, dass sich keine Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen im Planungsgebiet ergeben.

Anhand der durchgeführten Berechnung lässt sich erkennen, dass es im Wesentlichen zwei Stellen gibt, an denen ein oder mehrere Hochwasserereignisse zu Ausuferungen führen und das jetzige Gelände überfluten.

Während es zwischen den Stationen km 0+384 und km 0+404 zu einer sehr dünn-schichtigen Überströmung der Böschungskante (ca. 0,10 m) kommt, wird der Bereich bei der Station km 0+483 aufgrund der fehlenden oder zu flachen Verwallung bis zu 0,70 m überflutet.

Bei der Planung einer neuen Bebauung sind somit die errechneten Wasserspiegellagen zu integrieren.

Die Höhe der Ufersicherung bezogen auf ein einhundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100) ist als Höhenangabe in Metern über NN im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der Brücke über die Heilenbecke war in den Vorplanungen die überbaubare Grundstücksfläche weiter an die Heilenbecke heran vorgesehen. Da diese Bebauung lediglich auf dem Niveau des Obergeschosses (Fahrbahnhöhe der Brücke) benötigt wird und die auf Erdgeschossniveau befindlichen Stellplätze zurückgezogen werden können, ist die Grenze der wasserrechtlichen Festsetzung im vorliegenden Plan erweitert worden. Diese Konstruktion

erfordert jedoch eine differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Geschossebene.

## **6. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen**

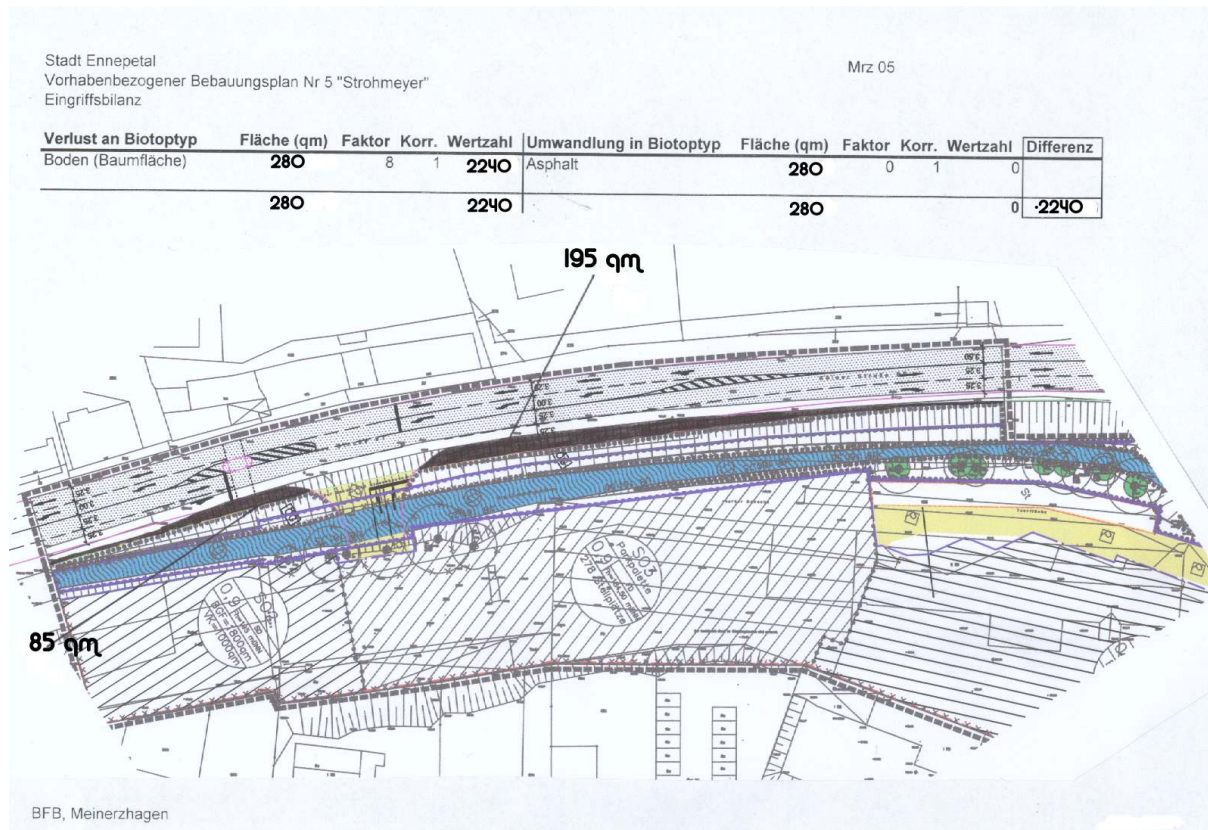
Durch die vorhandene Bebauung und die starke anthropogene Überformung der Böden innerhalb des Plangebietes ist der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gering. Eingriffe sind in dem Verlust von Gehölzen im Bereich Kölner Straße - Brücke, im südöstlichen Uferstreifen der Heilenbecke zu sehen.

Dem gegenüber werden Einbauten, wie beispielsweise Außenwände oder andere Wandteile von Gebäuden oder versiegelte Flächen im Überschwemmungsbereich, innerhalb der Heilenbecke entfernt. Der Verlauf des Fließgewässers wird von der gegebenen baulichen Beeinträchtigung befreit, so dass insgesamt von einer Verbesserung der ökologischen Situation des Plangebietes ausgegangen werden kann.

Der Eingriff im Bereich der Böschung der Heilenbecke, bestehend aus dem Bau der Brückenbauwerke, der Verbreiterung der B 7 in Richtung der Heilenbecke und die Flächen, die durch die Baumaßnahmen hierfür in Anspruch genommen und später wieder hergestellt werden müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Durch die notwendige Verbreiterung der B 7 kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen im Bereich der westlichen Böschung der Heilenbecke. Die Asphaltfläche wird dort um 280 qm vergrößert und zur Abfangung des Geländes wird ein Stützmauer innerhalb der Böschung errichtet.

Dieser Eingriff wurde nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren NRW für Bauleitpläne bewertet und führt zu einer Unterdeckung von -2240 Wertpunkten im Geltungsbereich, die an anderer Stelle ausgeglichen werden müssen.



Durch die Brückenbauwerke gehen 190 qm Gehölzflächen mit einem ökologischen Wert von -1.520 Biotopwertpunkten verloren.

Die für die Baumaßnahmen benötigten weiteren 380 qm hinterlassen nach Wiederherstellung ein Defizit von -760 Biotopwertpunkten.

Die Stadt Ennepetal verfügt über geeignete Flächen, auf denen der erforderliche Ausgleich erfolgen kann: Auf dem Flurstück Gemarkung Ennepetal, Flur 35, Nr. 103 (derzeit Intensivgrünland) wird an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ein Streifen als Feldgehölz angelegt; weiterhin wird ein 1.300 qm großes Stück des Intensivgrünlandes in eine Magerweide umgenutzt. Die insgesamt fehlenden -4.520 Biotopwertpunkte werden dadurch zu mehr als 100 % (+ 4.700 Wertpunkte) ausgeglichen.

Die Fläche dieser Kompensationsmaßnahme ist auf dem Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

## 7. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und allgemeine Vorprüfung

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt als interne Fläche des Vorhabenträgers ca. 14.000 qm. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sieht in der Anlage 1 Nr. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung vor, wenn beim Bau eines Einkaufszentrums die Geschoßfläche 5.000 qm oder mehr übersteigt und in einem Gebiet gemäß § 34 Bundesbaugesetz angesiedelt ist.

Auf dem Grundstück Kölner Str. / Voerder Str., ehemalige Metallgießerei Garthe-Wolff, soll ein Einkaufszentrum mit insgesamt 11.200 qm Geschoßfläche errichtet werden mit 275 Stellplätzen. Das Hauptgebäude wird zweigeschossig ausgeführt. Die Gebäude werden nicht

unterkellert und ein Bodenaushub soll durch Aufschüttungen auf dem gesamten Gelände von ca. 70 cm verhindert werden, da erhebliche Kontaminierungen des Grundstücks vorhanden sind. Das gesamte Gelände ist zurzeit bereits versiegelt bzw. noch bebaut mit leerstehenden Gebäuden, so dass Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht gegeben sind. Lediglich die Erstellung des Brückenbauwerks zwischen B7 und Grundstück ergibt einen marginalen Eingriff in den Uferbesatz der Heilenbecke.

Nach der überschlägigen Überprüfung der Anlage 2 § 1a UVPG, Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls, ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung entsteht, die Umweltsituation sich vielmehr verbessert und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt. Dieser Umstand wird durch die vorliegenden Fachgutachten für Lärm, Wasser und Altlasten im Übrigen schon spezifiziert belegt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas und Fernsprechnetzt ist über die bestehenden Trassen sichergestellt.

Im Norden im Bereich Voerder Str. / Winkelstraße reicht derzeit eine Gasleitung in das Plangebiet hinein, die ehemals die Produktion Garthe-Wolff versorgte. Der zuständige Versorgungsträger verwies im Vorverfahren auf diese Leitung und auf einen dazu notwendigen Schutzstreifen von 8 m Breite. Die Leitung ist nachrichtlich im Bebauungsplan mitsamt ihrem Schutzstreifen eingetragen. Im Bereich der Voerder Straße ist der Schutzstreifen bereits durch die vorhandene Bebauung tangiert. Dies ist bei der Neubebauung ebenfalls unerlässlich. Die Leitung selbst bleibt unberührt. Nach Auskunft des Versorgungsträgers ist die Überschneidung von Schutzstreifen und überbaubarer Grundstücksfläche darzustellen und stellt im Einzelfall keinen Widerspruch dar. Sie dient im Ausbau der Abstimmung über notwendige technische und wirtschaftliche Maßnahmen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes von Schmutzwasser ist über das bestehende Kanalnetz der Stadt Ennepetal gewährleistet.

## **9. Behandlung von Niederschlagswasser**

Das auf den versiegelten Flächen des Vorhabens anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird der Heilenbecke zugeleitet. Eine entsprechende Einleitungserlaubnis wird im Zuge der Bauantragsstellung eingereicht.

## **10. Lärmschutz**

Die durch das Vorhaben verursachte Immissionsbelastung für die benachbarte Bebauung wurde gutachterlich durch das Büro Brilon, Bondzio und Weiser, Bochum, untersucht (Schalltechnische Untersuchung zur Planung eines Einzelhandelszentrums an der Kölner Straße in Ennepetal, Februar 2005 und Januar 2006). Gegenstand der Untersuchungen war die Prüfung, ob die durch die Nutzungen im Plangebiet verursachten Lärmimmissionen mit dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der Umgebungsnutzungen vereinbar sind.

Hierzu waren zunächst die Betriebsgeräusche (gewerbliche Lärmquellen) zu prognostizieren und nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG – technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) – zu beurteilen. Gewerbliche Schallimmissionen waren dabei im Wesentlichen mit Blick auf die Parkplatzflächen und die Zufahrten, die Rampe zwischen den Parkebenen, die Gebäude des Discounters und des Einkaufszentrums (Klimaanlage, Lüftung) und der Anlieferung zu prüfen. Die Beurteilung dieser gewerblichen Geräuschquellen erfolgte nach TA Lärm durch den Vergleich der Beurteilungspegel mit den einzuhaltenden gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten. In diesem Rahmen war auch zu prüfen, ob keine unzulässigen Geräuschspitzenpegel auftreten werden.

Darüber hinaus war zu prüfen, ob die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrslärmsimmissionen der Nachbarschaft zumutbar sind. Dies betrifft zunächst die sog. anlagenbezogenen Verkehre, die der gewerblichen Lärmquelle zugeordnet werden und nach TA Lärm zu beurteilen sind. Darüber hinaus ist mit der Bauleitplanung jedoch auch ein erheblicher baulicher Eingriff in die Kölner Straße und die Voerder Straße verbunden, so dass zu prüfen war, ob hieraus Lärmschutzansprüche nach §§ 41, 42 BImSchG i. V. m. d. 16. BImSchV resultieren.

Die schalltechnische Untersuchung ist zu folgenden Ergebnissen gelangt:

#### **a) Gewerbelärm**

Für die Beurteilung der gewerblichen Lärmquellen sind von den Gutachtern insgesamt 22 Immissionsorte an den umliegenden Gebäuden untersucht worden. Der durch die gewerblichen Lärmquellen verursachte Beurteilungspegel ist dabei jeweils mit den für die Immissionsorte geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen worden. Die Wohnbebauung an der Kirchstraße wurde dabei als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Den baulichen Nutzungen an der Kölner Straße, der Voerder Straße und der Winkelstraße wurde der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet. Die Zuordnung zu einer der Gebietskategorien ergibt sich hier im unbeplanten Innenbereich aus den in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Nutzungen.

Die Beurteilung des Gewerbelärms, für die hier im Einzelnen auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen wird, hat ergeben, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nur an dem Gebäude Kirchstraße 29 um max. 1,3 dB(A) (d. h. hier auf 56,3 dB(A)) überschritten werden. Ansonsten sind die geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete eingehalten.

Die prognostizierte Überschreitung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete am Gebäude Kirchstraße 29 kann hier aus den nachfolgenden Gründen hingenommen werden:

Für die Lärmbelastung des Gebäudes Kirchstraße 29 ist der Parkplatzlärm verantwortlich. Dieser ist durch die Sachverständigen auf der Grundlage der bayrischen Parkplatzlärmstudie ermittelt worden. Danach werden die von Parkplätzen verursachten Lärmimmissionen auf der Grundlage der zu prognostizierenden Bewegungshäufigkeiten ermittelt. Die Parkplatzlärmstudie differenziert für die anzusetzende Bewegungshäufigkeiten unter anderem zwischen Discountern und kleinen Verbrauchermärkten und gibt für beide sowohl eine durchschnittliche Bewegungshäufigkeit pro 10 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche als auch eine maximale Bewegungshäufigkeit pro 10 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche an. In der schalltechnischen Untersuchung ist von diesem Maximalwert der Bewegungshäufigkeit ausgegangen worden. Dies beruht darauf, dass der prognostischen Beurteilung der verursachten Lärmimmissionen



eine sog. Worst-case-Betrachtung zugrundegelegt werden soll. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass diese Worst-case-Betrachtung nicht unbedingt zu einer realistischen Abbildung der Lärmsituation führt. Die Sachverständigen gehen aufgrund der von ihnen angestellten Verkehrsuntersuchung von sehr viel geringeren Verkehrszahlen aus. *(Zusatz: Ergibt sich bei einer nochmaligen Überprüfung des Beurteilungspegels auf der Grundlage der durchschnittlichen Bewegungshäufigkeit nach der Parkplatzlärmstudie die Einhaltung des Immissionsrichtwertes kann an dieser Stelle noch folgender Satz eingefügt werden: Beurteilt man die Immissionssituation auf der Grundlage der in der bayrischen Parkplatzlärmstudie angegebenen durchschnittlichen Bewegungshäufigkeit ergibt sich für das Gebäude Kirchstraße 29 ein Beurteilungspegel in Höhe von ....., so dass der Immissionsrichtwert eingehalten ist.)*

Letztlich kann allerdings auch für den Fall, dass die vorgenommene Worst-case-Betrachtung eine zutreffende Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation darstellt, nicht von einer unzumutbaren Lärmeinwirkung ausgegangen werden. Dies beruht darauf, dass die Wohnbebauung an der Kirchstraße zwar als faktisches allgemeines Wohngebiet einzustufen ist, dieses jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft zu der ehemaligen Industrienutzung lärmvorbelastet ist. Das unmittelbare Nebeneinander der Wohnbebauung und der Industrienutzung stellt eine sog. Gemengelage dar. Diese Gemengelagesituation führt dazu, dass die immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung gemindert ist. Nach den Vorgaben der TA Lärm kann in einer solchen Situation auch der Immissionsrichtwert der schutzbedürftigen Nutzung überschritten werden. Da sich die Überschreitung hier in einem Bereich verhält, der mit dem menschlichen Gehör ohnehin nicht wahrnehmbar ist, kann eine eventuelle Überschreitung des Immissionsrichtwertes um max. 1,3 dB(A) hier hingenommen werden.

Soweit in dem Gutachten im Übrigen für die Beurteilung der Lärmsituation an den Anlieferungen bestimmte Prämissen zugrundegelegt wurden, ist deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Betriebszeiten und die Anzahl der Anlieferungen. Hinsichtlich des Betriebs der Gastronomieeinheit zur Nachtzeit wird ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein, unter welchen Maßgaben diese Nutzung mit dem Schutzanspruch der Umgebungsbebauung vereinbar ist.

Letztlich kommt dem als Gewerbelärm zu wertenden anlagenbezogenen Verkehrslärm nach dem Inhalt der schalltechnischen Untersuchung hier auf der Grundlage der Vorgaben der TA Lärm keine besondere Bedeutung zu, da der anlagenbezogene Verkehrslärm unmittelbar mit Erreichen des öffentlichen Verkehrsraums in dem allgemeinen Verkehrslärm untergeht. Dies beruht auf der hohen Verkehrsbelastung der Kölner Straße und der Voerder Straße.

## **b) Verkehrslärm**

Nach § 41 BImSchG ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

In der Verkehrslärmschutzverordnung ist geregelt, wann die Änderung einer Straße wesentlich ist, und welche Immissionsgrenzwerte dann einzuhalten sind. Nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 16. BImSchV ist die Änderung einer Straße wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage

oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

Es ist bereits darauf hingewiesen worden, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen an der Kölner Straße und der Voerder Straße als erheblicher baulicher Eingriff bewertet werden. Der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung ist insofern hier dann eröffnet, wenn auch die weiteren vorstehend genannten Voraussetzungen für die Beurteilung der Änderung der Straße als wesentlich gegeben sind. In der schalltechnischen Untersuchung ist im Einzelnen geprüft worden, für welche Immissionsorte dies hier zu bejahen ist. Im Bereich der Kölner Straße ist das Kriterium der Pegelerhöhung um 3 dB(A) schon wegen des für die Signalanlage anzusetzenden Lästigkeitszuschlages in Höhe von 3 dB(A) zu bejahen. Im Bereich der Voerder Straße ist an einigen Gebäuden ebenfalls von einer wesentlichen Änderung der Straße auszugehen, da dort von einem Erreichen oder Überschreiten des Tagswertes von 70 dB(A) auszugehen ist.

Insoweit ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung hier eröffnet. Diese sieht für die einem faktischen Mischgebiet zuzuordnende Bebauung an der Kölner Straße und der Voerder Straße Immissionsrichtwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts vor. Diese Werte sind bereits in der Bestandssituation erheblich überschritten. Die Immissionsbelastung am Gebäude Kölner Straße 108 beträgt tags 72 dB(A) und nachts 66 dB(A). Die Immissionsbelastung wird für das Vorhaben tags um 4 dB(A) erhöht. An der Voerder Straße beträgt der Spitzenwert am Gebäude mit der Haus-Nr. 9 69 dB(A) tags und 63 dB(A) in der Nacht. Der Tagwert wird um 2 dB(A) erhöht.

Hieraus ergibt sich zunächst wegen der Überschreitung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung ein Anspruch auf aktiven Schallschutz. Dieser Anspruch besteht nach § 41 Abs. 2 BImSchG lediglich dann nicht, wenn die Kosten der aktiven Schallschutzmaßnahme außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen würden. Weitere Grenzen des aktiven Lärmschutzes können sich aus anderen zu berücksichtigenden schwerwiegenden öffentlichen und privaten Belangen ergeben. Eine Lärmschutzwand vor den Gebäuden an der Voerder Straße und der Kölner Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhabens scheidet unter diesem Gesichtspunkt mit Blick auf die Belange der Betroffenen aus. Die Lärmschutzwand würde diese nicht nur von der Erschließungsstraße abschneiden, sondern auch als Bauwerk unzumutbarer Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen haben. Sonstige eventuell denkbare Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Tunnelführung der vorhandenen Straßen, scheidet mit Blick auf die Unverhältnismäßigkeit der Kosten aus.

Damit ist die Frage aufgeworfen, ob die weitere Erhöhung der bereits bestehenden Lärmbelastung überhaupt hingenommen werden kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Lärmbelastung an den kritischen Immissionspunkten schon heute so hoch ist, dass gesunde Wohnverhältnisse bei geöffnetem Fenster nicht bestehen. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche, die zur Kölner- bzw. Voerder Straße ausgerichtet wären, sind weder vorhanden, noch könnten diese mit Blick auf die jetzige Verkehrslärmbelastung ohne Gesundheitsgefährdung genutzt werden. Die von der Voerder- bzw. Kölner Straße abgewandten Gebäudeseiten werden hingegen durch die abschirmende Wirkung dieser Bauwerke vor dem Verkehrslärm geschützt. Vor diesem Hintergrund erscheint es hier vertretbar zu sein, die Nutzer der Gebäude auf passive Schallschutzmaßnahmen zu verweisen. Diese stellen sicher, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse bestehen. Der

Anspruch auf Finanzierung etwaig erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen ergibt sich unmittelbar aus § 42 BImSchG. Eine Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist daher regelmäßig nicht erforderlich. Auf der Grundlage der Maßstäbe des § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich lediglich dann eine Notwendigkeit zur Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen, wenn sich aus besonderen Umständen Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Grundstückseigentümer den Anspruch auf passiven Schallschutz nicht geltend machen werden und daher ein Instrumentarium geschaffen werden muss, um sie ggf. hierzu mit den Mitteln des Baugebotes anzuhalten. Derartige Anhaltspunkte bestehen hier jedoch nicht.

## 11. Altlasten

Die Belastung des Plangebietes mit Altlasten wurde vom Büro Altenbockum & Partner, Geologen, Aachen (Gefährdungsabschätzung für das Garthe-Wolff-Gelände in Ennepetal; Februar 2004) untersucht:

Bei Erhaltung des aktuellen Geländezustands besteht kein Handlungsbedarf. Zur Umsetzung der geplanten Folgenutzung ist die erkundete, lokale Boden- und Grundwasserverunreinigung durch mineralölartige Kohlenwasserstoffe zu sanieren. Eine Nutzung des Grundwassers ist im Bereich des Altstandortes auszuschließen.

Da bei der bestehenden Bebauung eine weitere Eingrenzung des KW-Schadens durch Bodensondierungen und Grundwassermessstellen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde, wird empfohlen, die abschließende Erkundung der Verunreinigungsbereiche nach den Entsiegelungsarbeiten beim Rückbau durchzuführen.

Zur Gefahrenabwehr wird empfohlen, den in der Regel organoleptisch gut zu identifizierenden KW-verunreinigten Boden im Schadenszentrum bis ca. 0,5 m im gesättigten Boden auszukoffern und zu entsorgen sowie nachfolgend durch unbelasteten Bodenaushub bzw. in der grundwasserungesättigten Bodenzone auch durch aufbereiteten Bauschutt zu ersetzen. Da es sich um überwachungsbedürftigen Abfall handelt, ist der Aushub unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen und der Entsorgungsweg mit der örtlichen Abfallbehörde abzustimmen.

Weiterhin sollte zur Unterbindung eines weiteren Schadstoffaustrages über den Grundwasserpfad eine möglicherweise im Schadenszentrum auf dem Grundwasser aufschwimmende Leichtölphase aufgenommen werden. Eine entsprechende Ölabsaugung oder -aufnahme mittels Bindemittel kann über die offene Baugrube nach Auskoffern der ungesättigten Bodenzone und des Grundwasserschwankungsbereiches im Rahmen des Rückbaus erfolgen. Aufgrund der erfahrungsgemäß lagestabilen, engräumlichen Verbreitung der gut mikrobiologisch abbaubaren KW-Belastung im Grundwasser ist bei fehlender Gefährdung des Menschen eine Grundwassersanierung unverhältnismäßig.

Alternativ zum Aushub der Bodenbelastung ist grundsätzlich auch eine biologische in situ-Sanierung ohne Auskoffern des Bodens denkbar. Bei der in situ-Technologie wird die gute biologische Abbaubarkeit der KW ausgenutzt. Durch eine gezielte Verbesserung der Nährstoffsituation im kontaminierten Boden und Grundwasser durch Einspülung von Nährstoffen über eine Wasserversickerung und Lufteinblasung werden optimale Lebensbedingungen für autochthone Mikroorganismen geschaffen, die durch Einbeziehung der Schadstoffe in ihren Stoffwechsel eine KW-Aufzehrung bewirken. Nach derzeitigem Kenntnisstand

stellt eine biologische in situ-Sanierung der KW-Verunreinigung unter Berücksichtigung der langen und nicht genau abschätzbaren Sanierungsdauer von mindestens einem Jahr, der unsicheren Sanierungszielerfüllung und der hohen Kosten keine wirkliche Alternative zur empfohlenen Aushubmaßnahme dar.

Aus gutachterlicher Sicht entspricht unter Hinweis auf die Ausführungen zur schutzgutbezogenen Gefahrenbeurteilung für den Pfad Boden - Grundwasser unter Gefahrenabwehraspekten auch eine Umlagerung der z.T. PAK- und Schwermetalle- aufweisenden Auffüllungsböden den Anforderungen des Bodenschutzrechts.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

Die Auffüllungsböden sind aus bautechnischen Gründen (z.B. zum Ausbau einer Altleitung oder Vorbereitung einer Bebauung) aufzunehmen.

Die Auffüllungsböden dürfen keine besonderen Schadstoffbelastungen aufweisen, die nicht auf die Inhaltsstoffe wie Schlacken und Aschen zurückzuführen sind.

Die Auffüllungsböden werden an Ort und Stelle wiederverwertet, d.h. sie erfüllen einen Zweck z.B. als Baustoffsubstitut für den Aufbau einer Tragschicht unterhalb der neu zu errichtenden Versiegelungsschicht der Parkplätze.

Der Einbaubereich liegt unterhalb einer Versiegelung und oberhalb des Grundwasserspiegels. Ein Sickerwasseraustrag und eine direkte Grundwasserdurchspülung müssen ausgeschlossen sein.

Eine vergleichbare Vorgehensweise wird für die Behandlung der Abbruchmaterialien aus dem Rückbau der Gebäudesubstanz empfohlen. Sauberes Abbruchmaterial kann im Rahmen der Altlastsanierung nach einer bautechnischen Aufbereitung zum Aufbau einer Tragschicht vor Ort wieder eingebaut werden. Der Einbaubereich muss als Gesamtbauwerk den Anforderungen der Gefahrenabwehr des Bodenschutzrechtes genügen.

## **12. Umsetzung der Planung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages, der vor Satzungsbeschluss unterzeichnet sein muss, mit der Stadt Ennepetal zur Durchführung des Vorhabens im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

25. Januar 2005

Von:  
BFB – Büro für Bauleitplanung,  
Standortentwicklung und Umweltfragen  
Dipl.-Ing. R. Schürmann  
Derschlager Str. 3  
58540 Meinerzhagen

- 1) Untersuchung zur Verkehrsanbindung eines Einzelhandelszentrums in Ennepetal-Milspe der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH vom Februar 2005
- 2) Gefährdungsabschätzung für das Garthe-Wolff-Gelände in Ennepetal; Altenbockum & Partner, Geologen, Aachen, Februar 2004
- 3) Schalltechnische Untersuchung zur Planung eines Einzelhandelszentrums an der Kölner Straße in Ennepetal; Brilon, Bondzio, Weiser; Bochum Februar 2005
- 4) Wassertechnische Berechnung „Heilenbecker Bach“, IRP Rademacher + Partner Ingenieurberatung GmbH Hagen April 2004