



**Stadt
Ennigerloh**

Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

„Industriegebiet Haltenberg-Ost“,

Ennigerloh-Mitte

**Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden gem.
§ 2 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 (1) BauGB**

im September 2006

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Tel.: (0 25 24) 28 – 4 03

Fax: (0 25 24) 28 – 495

e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de

www.ennigerloh.de

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss.....	1
1.1. Planungsanlass.....	1
1.2. Flächennutzungsplanänderung	2
2. Bestandssituation.....	2
2.1. Plangebiet.....	2
2.1.1. Größe und Abgrenzung	2
2.1.2. Gesamtörtliche Situation.....	4
2.1.3. Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	5
3. Formelle und informelle Planung	6
3.1. Flächennutzungsplanung	6
3.2. Sonstige übergeordnete Planungen	6
3.2.1. Gebietsentwicklungsplan	6
3.2.2. Landschaftsplan	7
4. Städtebauliches Konzept.....	7
5. Verkehrliche Erschließung	10
5.1. Auswirkungen der Planung	10
5.1.1. Verkehrsaufkommen	10
5.1.2. Lärmbelastung.....	10
6. Alternative Entwicklungen	11
7. Landschafts- und Naturschutz.....	11
8. Bodenordnung	12
9. Erschließung / Infrastruktur	12
9.1.1. Grundwasser	12
9.1.2. Trinkwasser, Löschwasser	12
9.1.3. Entwässerung.....	12
10. Bodendenkmäler	13
11. Altlasten	13
12. Flächenbilanz.....	14

Hinweis:

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) einen gesonderten Teil der Begründung.

Er ist als separater Textteil beigelegt.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet Haltenberg-Ost“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen.

1.1. Planungsanlass

Mit der Änderung verfolgt der Rat der Stadt Ennigerloh zum einen das Ziel, die bisher für die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzte Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Daneben sollen die überbaubaren Grundstücksgrenzen auf dem westlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen Grundstück angepasst werden. Dieser Bereich ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 40 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Die heutigen überbaubaren Grundstücksflächen bestehen aber aus zwei voneinander geteilten Baugrundstücken. Es ist beabsichtigt, eine durchgängige Nutzung des Gesamtgrundstückes zu gewährleisten. Daher sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der 3. Änderung zusammengeführt werden.

Auch die bereits vollzogene Aufhebung der Gewässereigenschaft des Mühlenbachs soll in diesem Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ein zweite Änderungsbereich befindet sich im Westen des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um die westlich der Trasse der Westfälischen Landeseisenbahn liegende Fläche. Der Ursprungsplan setzt hier „überbaubare Grundstücksflächen“ sowie „Flächen zum Anpflanzen einheimischer standortgerechter Laubgehölze“ „Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ fest.

Die heute aufzufindende Nutzung besteht aus einer Lagerfläche für den städtischen Bauhof. Im nord-östlichen Bereich stehen derzeit noch Übergangsheime für Asylbewerber. Für die Übergangsheime an diesem Standort läuft der Förderzeitraum Ende 2007 aus. Diese sollen dann abgebaut werden.

Es ist beabsichtigt, die derzeit durch die Erhaltungs- bzw. Anpflanzungsgebote eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche auf das gesamte Areal auszuweiten. Diese Vergrößerung der überbaubaren Fläche dient der besseren Vermarktung der gewerblichen Fläche. Die Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die sich heute in einer Art Insellage inmitten gewerblicher Nutzung befinden, können an anderer Stelle im Nahbereich neu festgesetzt und entwickelt werden.

In Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans soll weiterhin der Anschluss der geplanten östliche Erweiterung des Gewerbegebietes an die bestehenden Flächen planerisch abgebildet werden. Das für die Erweiterung erforderliche Planungsrecht wird über den Bebauungsplan Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ geschaffen, dessen Aufstellungsbeschluss ebenfalls am 19.12.2005 gefasst wurde.

1.2. Flächennutzungsplanänderung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 die Erweiterung des Geltungsbereiches der 37. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst die südlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens gelegene Fläche, die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Hier erfolgt die Änderung der Darstellung in „gewerbliche Baufläche“. Für die übrigen Flächen stellt der wirksame Flächennutzungsplan „gewerbliche Baufläche“ dar.

2. Bestandssituation

2.1. Plangebiet

2.1.1. Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha. Darin enthalten ist auch die Fläche des Regenrückhaltebeckens, in der keine Änderung der Festsetzungen des Ursprungsplanes geplant ist.

Der Geltungsbereich der Änderung wird wie folgt begrenzt:

für den nord-östlichen Änderungsbereich

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 816, 817, 818, alle Flur 4, Gemarkung Ennigerloh, ein Teilstück der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 212, Flur 8, Gemarkung Ennigerloh,
- im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 717 und 690, beide in der Flur 4, Gemarkung Ennigerloh,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 690, 684, 685, 686, 679 und 678, alle Flur 4, Gemarkung Ennigerloh und

Entwurf zur Vorabstimmung mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange

- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 694 und 693, Flur 4, Gemarkung Ennigerloh, durch die nördlich anschließende westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 800 und die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 816, beide in der Flur 4, Gemarkung Ennigerloh.

für den westlichen Änderungsbereich

- im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 551, Flur 4, Gemarkung Ennigerloh,
- im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 551, 265 und 549, alle Flur 4, Gemarkung Ennigerloh
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 549, Flur 4, Gemarkung Ennigerloh... und
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 549, 265 und 551, alle Flur 4, Gemarkung Ennigerloh.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit der Änderung in zwei Teilbereichen werden die derzeit festgesetzten Baugrenzen an die Bedürfnisse der Erwerber angepasst. Dies ist verbunden mit einer Optimierung der baulichen Nutzung dieser Flächen. Zum anderen erfolgt die Arrondierung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“ um die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens.

Insgesamt wird durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und der Arrondierung die Vermarktungschancen der noch freien Gewerbegrundstücke deutlich erhöht. Aus bisher erfolgten Gesprächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung wird deutlich, dass sich durch die geplanten Änderungen sowohl Chancen zur Neuansiedlung von bisher nicht ortsansässigen Betrieben wie auch Chancen zur Vermarktung der Flächen für Betriebserweiterungen ansässiger Gewerbetreibender ergeben.

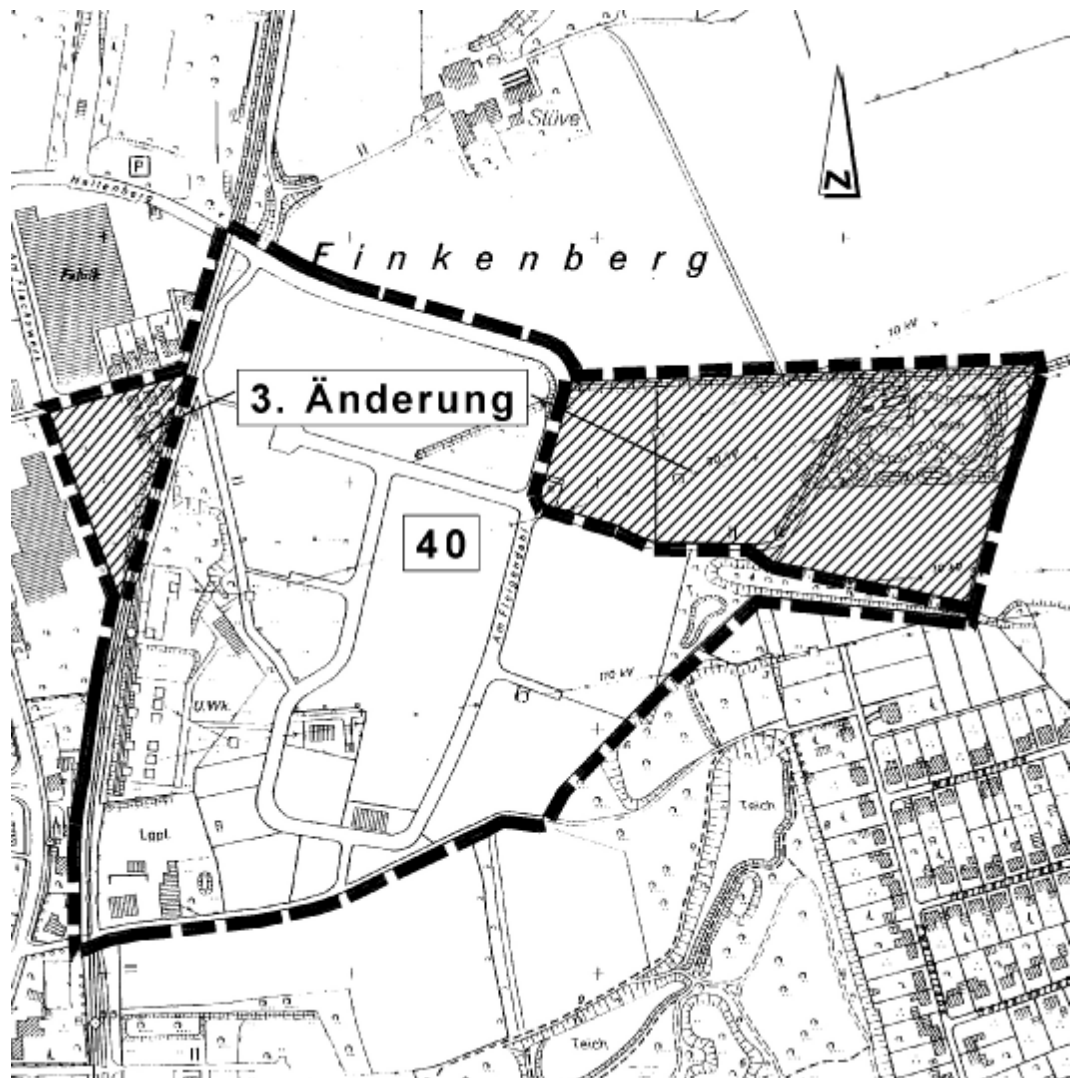


Abbildung 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

2.1.2. Gesamtörtliche Situation

Das Industriegebiet Haltenberg-Ost befindet sich an der nordöstlichen Peripherie des Stadtgebietes Ennigerloh, ca. 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

Die Änderungsbereiche befinden sich im westlichen und im östlichen Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“.

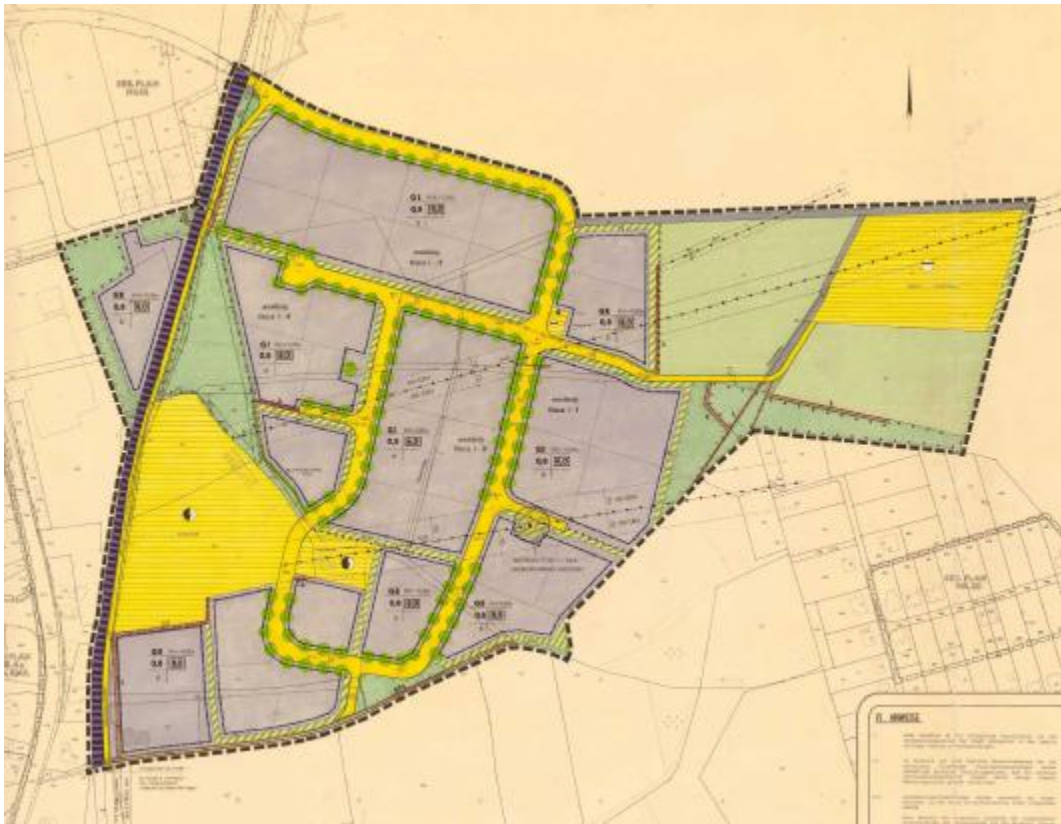


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan Nr. 40 "Industriegebiet Haltenberg-Ost", Ennigerloh-Mitte

2.1.3. Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der östliche Änderungsbereich wird umgeben von der vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzung im Norden und Westen sowie von landwirtschaftlicher Nutzung im Osten und Süden. Die östliche angrenzende Fläche soll zukünftig ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das entsprechende Bauleitplanverfahren befindet sich aktuell in der Aufstellung. Prägend für den Änderungsbereich ist insbesondere die vorhandene gewerbliche Nutzung des Planumfeldes. Hinzu kommt die neu errichtete K2n, der Nordring. Dieser verbindet die Westkirchener Straße (ehemalige B475) und den ebenfalls im Jahr 2005 freigegebenen Neubauabschnitt der B475 mit der Ostenfelder Straße.

Der westliche Änderungsbereich wird geprägt von der umgebenden gewerblicher Nutzung. Die an die östliche Grenze des Änderungsbereiches angrenzende Bahntrasse unterstützt diese Prägung.

Im südlichen Anschluss an den östlichen Änderungsbereich befinden sich landwirtschaftlichen Flächen, über die eine 110kV-Hochspannungsleitung verläuft. Daran angrenzend befindet sich Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 20 „Hermannstraße“). Der Abstand zwischen Wohnbebauung und geplanter gewerblicher Nutzung beträgt mehr als 100 m.

3. Formelle und informelle Planung

3.1. Flächennutzungsplanung

Das in Aufstellung befindliche Verfahren der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Haltenberg-Ost“, Ennigerloh-Mitte. Auch für die Neuaufstellung des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industrie- und Gewerbegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, schafft diese Änderung das erforderliche Planungsrecht. Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der drei Bauleitplanverfahren in 2005 beschlossen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich südlich des Regenrückhaltebeckens erforderlich, da der Flächennutzungsplan hier derzeit „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Die Änderungsabsicht besteht in der Darstellung „gewerbliche Baufläche“.

Sofern die Bezirksregierung Münster als Genehmigungsbehörde der Änderung des Flächennutzungsplans zustimmt, kann die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.

Die landesplanerische Zustimmung mit der Bezirksregierung Münster als zuständige Bezirksplanungsbehörde im Sinne des § 32 Landesplanungsgesetzes (LPIG) erfolgt im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen 37. Änderung des Flächennutzungsplans.

3.2. Sonstige übergeordnete Planungen

3.2.1. Gebietsentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) dargestellt.

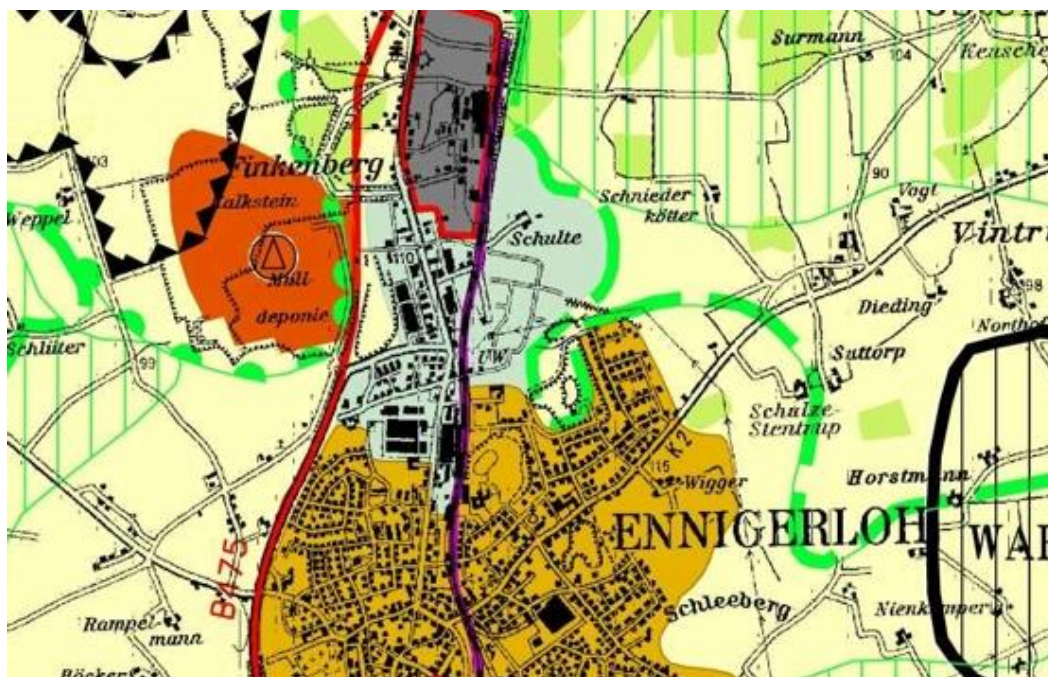


Abbildung 3: Auszug aus dem GEP Münsterland

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

Das städtebauliche Gesamtkonzept für die Entwicklung des Industriegebietes Haltenberg-Ost sieht die östliche Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes zu beiden Seiten der Kreisstraße K2n vor.

Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken insbesondere aus dem Bereich der Logistik ist die Entwicklung von entsprechenden Grundstücken im Anschluss an das vorhandene Logistik-Centrum Ennigerloh, also nördlich der K2n, beabsichtigt. Das für diese Entwicklung erforderliche Planungsrecht wird mit dem Bebauungsplan Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ geschaffen.

Die Weiterentwicklung des Standortes „Haltenberg-Ost“ sieht auch die Ausweisung von Gewerbefläche für Gewerbe- und Industriebetriebe vor, die einen deutlich geringeren Flächenanspruch haben als reine Logistikunternehmen.

Entwurf zur Vorabstimmung mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Insofern sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.1 südlich der K2n auch kleinere Grundstückseinheiten vorgesehen, die von am Ort bereits ansässigen Betrieben im Rahmen einer Umsiedlung oder Standortausweitung genauso nachgefragt werden wie von vor Ort bisher nicht ansässigen Unternehmen.

In diesem Zusammenhang sollen bisher nicht nutzbare bzw. durch ihren Zuschnitt nur unzureichend nutzbare Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Haltenberg-Ost“ einer entsprechenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Hierzu zählen zum einen das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück südlich des heutigen Regenrückhaltebeckens. Hier ergibt sich die Möglichkeit der Arrondierung des bestehenden Industriegebietes Haltenberg-Ost. Mit der geplanten Ausweisung ergibt sich zudem die Möglichkeit, eine (erschließungstechnische) Verbindung zwischen dem bestehenden Industriegebiet Haltenberg-Ost und dem geplanten Industriegebiet Haltenberg-Ost III zu schaffen.

Für das westlich des Regenrückhaltebeckens gelegene Grundstück soll durch Änderung der überbaubaren Grundstücksgrenzen eine durchgängige Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

Für den westlichen Änderungsbereich ergibt sich durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen eine optimierte Nutzung des Grundstücks. Die bisher festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen werden an anderer Stelle im Nahbereich neu festgesetzt. Derzeit befinden sich diese Flächen in einer isolierten Lage, da sie komplett von gewerblicher Nutzung umgeben sind. Eine Verlegung dieser Flächen stellt somit auch eine Verbesserung dar, da die gewünschte Entwicklung von Natur und Landschaft an dafür besser geeigneter Stelle vollzogen wird.

Im Rahmen der 3. Änderung und der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.1 soll zudem die südliche Grenze des Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“, also der Übergangsbereich zwischen gewerblicher Nutzung und freier Landschaft, durch Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Baum- und Heckenstrukturen neu gefasst werden. Dieser Bereich trennt die gewerbliche Nutzung von der weiter südlich liegenden Wohnnutzung. Es ist beabsichtigt, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwerben und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufzuwerten.

Für die Gewerbegebietsflächen ist eine Gliederung entsprechend des Abstandserlasses NRW vorgesehen. Der Abstandserlass NRW regelt die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände. Er dient dazu, Gewerbe- und Industriegebiete nach besonderen Eigenschaften zu gliedern und einen ausreichenden Schutz der benachbarten Wohnbebauung sicherzustellen.

Entwurf zur Vorabstimmung mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Die Abstandsliste gliedert sich in sieben Abstandsklassen. Sie enthält eine nach diesen sieben Abstandsklassen gegliederte Aufzählung von Betriebsarten. Die Schutzabstände reichen von 1.500m (Abstandsklasse I) bis zu 100m (Abstandsklasse VII). Anhand von Erfahrungswerten wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung dieser Abstände keine erheblichen Belästigungen bei einer benachbarten Wohnbebauung entstehen.

Dies gilt aber nur, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Die Abstandsliste ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Diese in der Abstandsliste aufgeführten Schutzabstände können unterschritten werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass etwa durch besondere technische Maßnahmen oder wegen der Besonderheit der Einzelsituation eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 sind im östlichen Änderungsbereich die Festsetzungen „Klassen I-V unzulässig“ bzw. „Klasse I-VI unzulässig“ festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Abstände ist davon auszugehen, dass weder erhebliche Belästigungen noch Gefahren auf die südlich des Gebietes befindliche Wohnbebauung einwirken. Die jeweiligen Abstandsklassen sind den Festsetzungen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Festsetzung der Ausnahmemöglichkeit nach § 31 BauGB im Bebauungsplan ermöglicht Betrieben Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zu errichten. Diese Schutzabstände können unterschritten werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass etwa durch besondere technische Maßnahmen oder wegen der Besonderheit der Einzelsituation eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Erleichterung ist deshalb möglich, weil im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Das Vorliegen der Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung sind im Einzelfall mit dem Staatlichen Umweltamt Münster abzustimmen (z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens). In diesen Fällen können entsprechende Immissionsprognosegutachten erforderlich werden.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen entsprechen zum großen Teil denen des Ursprungsplans Nr. 40 bzw. der 2. Änderung. Sie sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Verkehrliche Erschließung

Der westlich des Regenrückhaltebeckens gelegene Teilbereich behält weiterhin eine direkte Anbindung an den heutigen Nordring (früher: Am Fleigendahl), die K2n.

Entsprechende Regelungen, die auch die Einrichtung einer Linksabbiegespur ab einer bestimmten Verkehrsdichte enthalten, sind mit dem zukünftigen Straßenbaulasträger, dem Kreis Warendorf, bereits getroffen worden. Da die K2n mit Finanzmitteln des Bundes gefördert wird, wird sie im weiteren östlichen Verlauf anbindungsfrei hergestellt. Der Änderungsbereich südlich des Regenrückhaltebeckens wird über die vorhandene Straße „Am Fleigendahl“ sowie den noch zu schaffenden Erschließungsstich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 erschlossen. Über den Nordring, die K2n, ist der Änderungsbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

5.1. Auswirkungen der Planung

5.1.1. Verkehrsaufkommen

Bei jeder Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“ ist durch weitere Ansiedlungen auch eine Zunahme der Verkehrsströme mit dem Ziel bzw. dem Ausgangspunkt „Gewerbegebiet Haltenberg-Ost“ zu erwarten. Diese Zunahme wird nach vorliegenden Untersuchungen aber nicht zu einer Mehrbelastung der innerörtlichen Straßenzüge und damit zu einer Belastung der an diesen Straßen liegenden Wohngebieten führen (vgl. Entlastungswirkung im Zusammenhang mit dem Neubau der K2).

Vielmehr ist durch die außerordentlich gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (K2 bzw. K2n, B475, BAB A2) davon auszugehen, dass der durch das Industrie- und Gewerbegebiet erzeugte Verkehr sich restriktionsfrei im Raum verteilt.

5.1.2. Lärmbelastung

Die zu erwartende Lärmbelastung hängt von den zukünftigen Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet und den durch sie ausgelösten Emissionen ab. Für das Gebiet ist eine Gliederung entsprechend des Abstandserlasses NRW mit einer Staffelung der jeweils zulässigen Abstandsklassen festgesetzt.

Bei Einhaltung dieser Abstände ist davon auszugehen, dass weder erhebliche Belästigungen noch Gefahren auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken. Die jeweiligen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Alternative Entwicklungen

Nach der fast abgeschlossenen Weiterentwicklung des Industriegebietes „Haltenberg-Ost“ durch den Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ ist die Nachfrage nach weiteren Flächen insbesondere aus dem Bereich „Logistik“ weiterhin vorhanden. Andere freie Industrie- und Gewerbeflächen stehen in Ennigerloh-Mitte derzeit nicht zur Verfügung.

Die weitere Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen an dem Standort „Haltenberg-Ost“ erscheint sowohl vor dem Hintergrund der Nachfragesituation nach Flächen in diesem Bereich sinnvoll aus auch der städtebaulichen Situation.

Insbesondere die Lagegunst und die vorhandene Erschließung – hierbei insbesondere die gute verkehrliche Anbindung durch die vorhandene Kreisstraße K2n – eröffnet Synergieeffekte für vorhandene Betriebe und sind wesentliche Argumente für eine Weiterentwicklung dieses Industrie- und Gewerbegebietes. Zu der Weiterentwicklung zählt auch die Arrondierung des bestehenden Gebietes „Haltenberg-Ost“, für die die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft.

7. Landschafts- und Naturschutz

Im Verfahrensgebiet liegen weder FFH-Gebiete oder EG-Vogelschutzgebiete. Potentielle FFH-Gebiete der 2. Tranche (unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs I, II und III zur FFH-Richtlinie) liegen ebenfalls nicht innerhalb des Wirkraumes des Verfahrensgebietes. Weder innerhalb des Verfahrensgebietes noch im näheren Umkreis befinden sich Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Die Gewässereigenschaft des im nördlichen Geltungsbereich verlaufenden Gewässers Nr. 268 wurde durch die Untere Wasserbehörde im März 2006 auf Antrag durch die Stadt Ennigerloh in einer Länge von ca. 235,0 m (ab der Straße Am Fleigendahl bis zur Einmündung des Gewässers II. Ordnung Nr. 268.1 in das Gewässer 268) aufgehoben. Die Fläche des Aufhebungsbereiches wird der Gewerbefläche bzw. den Verkehrsflächen zugeordnet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

8. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich bis auf die bebauten Grundstücke im Eigentum der Stadt Ennigerloh.

9. Erschließung / Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über vorhandenen Leitungen sowie zu verlegende Leitungen in den Erweiterungs- bzw. Änderungsbereichen erfolgen und wird in Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Im Rahmen der geplanten Entwicklung des südlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen, heute landwirtschaftlich genutzten Grundstückes sollen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt werden. Dadurch wird zum einen die Abrüstung der heute noch vorhandenen 10 kV-Hochspannungsleitung als auch ein aus Sicht der Wasserversorgung erforderlicher Ringschluss möglich. Die entsprechenden Abstimmungsgespräche der Wasserversorgung Beckum und den Stadtwerken Ennigerloh erfolgen derzeit.

9.1.1. Grundwasser

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

9.1.2. Trinkwasser, Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird zukünftig über die vorhandene Trinkwasserleitung im Nordring und entsprechend zu verlegende Abzweige gewährleistet. Nach heutigem Stand ist davon auszugehen, dass Löschwasser in den erforderlichen Mengen zur Verfügung stehen wird (gem. Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwassermenge von 3.200 l pro Minute für eine Einsatzdauer von zwei Stunden sicherzustellen). Ein über diesen Grundsatz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selbst sicherzustellen.

9.1.3. Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Die Ableitung von Schmutz und/oder Niederschlagswasser der Gebäude, der versiegelten Flächen sowie sonstiger Freiflächen erfolgt über das vorhandene Kanalnetz mit den entsprechenden Ergänzungen. Im Plangebiet befindet sich ein Regenklär- sowie ein Regenrückhaltebecken. Das Niederschlagswasser kann somit geklärt und anschließend in das Gewässer II. Ordnung Nr. 268.1 eingeleitet werden.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen weist im überwiegenden Bereich des Industriegebietes Haltenberg-Ost Pseudogley aus Kalkmergel und Tonmergelgestein aus. Dieser Boden verfügt über eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit. Im Gebiet südlich der K2n, also im Änderungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 40, finden sich Braunerden, z.T. Pseudogley-Braunerden mit geringer – mittlerer Wasserdurchlässigkeit sowie Rendzina (z.T. Rendzina-Braunerde) mit geringer, z.T. aber auch hoher Wasserdurchlässigkeit. Auf Grund der unterschiedlichen geologischen Verhältnisse im Plangebiet kann eine endgültige Aussage zu einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort erst im weiteren Verfahren unter Einbeziehung bereits erstellter bzw. noch zu erstellender Bodengutachten erfolgen. Aufgrund der Belastung durch die gewerbliche Nutzung ist Niederschlagswasser aber vor einer Versickerung vorzuklären.

10. Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gem. §§ 15 und 16 DSchG).

11. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das Vorhandensein von Altlasten, auch das Vorhandensein von Kampfmitteln, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beim Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg abgefragt.

12. Flächenbilanz

(wird im weiteren Verfahren erstellt)