



## **Bebauungsplans Nr. 51.1 Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**

#### **1. Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 51.1 Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte erstreckt sich auf einen nördlichen und einen südlichen Geltungsbereich, die durch die bereits im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzte Trasse der K2n / des Nordrings getrennt sind. Er schließt an den Bebauungsplan Nr. 50 Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ an und stellt somit die östliche Erweiterung des Industriegebietes Haltenberg dar.

Bereits im Zuge der sich mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ vollziehenden Entwicklung sind Anfragen und Anträge bezüglich weiterer Flächenausweisungen an die Stadt Ennigerloh gerichtet worden. Offenkundig hierbei ist das hohe Interesse der Logistikbranche an dem Standort „Haltenberg“. Nachgefragt werden aktuell Gewerbeflächen für den Zweck „Logistik“ in einer Größenordnung von ca. 10 ha. Dabei handelt es sich im nördlichen Bereich um die Erweiterung des vorhandenen Logistikstandortes, der westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 angrenzt. Die bereits errichtete Halle für das ortsansässige Unternehmen „Schumacher Dienstleistung & Logistik“ hat eine Größe von 28.000 m<sup>2</sup>. Diese Halle befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50. Eine weitere Halle mit einer Größe von 20.000 m<sup>2</sup> befindet sich derzeit in der Planung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 51.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Einheit in einer Größe von ca. 26.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Im südlichen Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das im nördlichen Teilbereich festgesetzte Industriegebiet dient gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Für beide Teilbereiche 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.

Im südlichen Teilbereich wird ein Gewerbegebiet mit den „Abstandsklassen I-VI unzulässig“ bzw. „Abstandsklassen I-V unzulässig“ festgesetzt. Das bedeutet, dass, vor dem Hintergrund der südlich anschließenden Wohnbebauung nur Gewerbebetriebe aus der Abstandsklasse VII (Abstandserfordernis mindestens 100 m) bzw. der Abstandsklasse VI (Abstandserfordernis mindestens 200 m) zulässig sind.

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein Industriegebiet festgesetzt. Hier sind Betriebe der Abstandsklasse I-IV unzulässig. Es dürfen sich also nur Betriebe, die der Abstandsklasse V (oder höher) zuzuordnen sind, ansiedeln.

## **2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Auf Grundlage des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden Ziele und Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen in den Verfahrensschritten nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden vorgestellt und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt.

Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Auf dieser Basis ist dann der Entwurf (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ausgearbeitet worden.

## **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB** erfolgte durch öffentliche Unterrichtung am 08.06.2006 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen im Planungsamt der Stadt. Im Rahmen der Bürgerversammlung konnten die Fragen der Bürger bereits weitgehend beantwortet werden.

In der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB** in der Zeit vom 02.10.-02.11.2006 (Monatsfrist) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 (1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Umweltrelevante Anregungen, die über die Darstellungen in der Begründung und dem Umweltbericht hinausgehen, wurden nicht vorgetragen.

Das Planverfahren wurde mit der **Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.01.-12.02.2007** fortgesetzt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde in diesem Verfahrensschritt eine Anregung durch den Heimatverein Ennigerloh vorgebracht. Demnach sind im Bereich östlich des Regenrückhaltebeckens auf älteren Karten noch Reste von Abgrabungen eingezeichnet. Diese sollten erhalten bleiben. Zudem ist der Grimbergsteinbruch nach Ansicht des Heimatvereins zu einem **Naherholungsgebiet** geworden, welches es zu erhalten und zu schützen gilt.

In der Abwägung hat der Rat darauf hingewiesen, dass die benannten Flächen auf Grund ihrer Lage im Stadtgebiet im Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet und die sehr gute verkehrliche Anbindung über eine hohe Lagegunst verfügen. Eine Entwicklung dieser Flächen ist aus wirtschaftlicher Sicht und städtebaulichen Gründen sinnvoll. Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden, so sind diese entsprechend des Hinweises auf der Planzeichnung der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Der Grimbergsteinbruch ist zwar nicht Bestandteil der Planungen. Er ist insofern berücksichtigt worden, dass die Vernetzung des Steinbruchs mit der freien Landschaft nördlich des Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“ (I-III) durch die Festsetzung einer grünen Achse im Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 und zwischen dem bestehenden Gebiet des Logistikzentrums und der geplanten Erweiterung sichergestellt ist.

Diese Vorgehensweise stellt einen Ausgleich zwischen dem vorhandenen Freiraum und der erforderlichen gewerblichen Entwicklung dar.

Die von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten umweltrelevanten Anregungen bezogen sich auf beachtenswerte Aspekte für dem Bebauungsverfahren nachfolgende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.

Die Stellungnahmen wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr in der Sitzung am 26.02.2007 sowie dem Rat in seiner Sitzung am 19.03.2007 zur Prüfung der Verfahrensergebnisse vorgelegt. Der Rat der Stadt Ennigerloh hat nach abschließender Prüfung in seiner Sitzung am **19. März 2007** die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen und den Bebauungsplan Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ für den südlichen Teilbereich mit Begründung und Umweltbericht beschlossen. Damals wurde vor dem Hintergrund der nicht abgeschlossenen Projektierungsphase des potentiellen Investors der Satzungsbeschluss für den Teilbereich nördlich der K2n zurückgestellt. Nachdem im Mai 2007 offensichtlich wurde, dass derzeit keine Änderungen des bestehenden Planentwurfes zu erwarten sind, wurde der Satzungsbeschluss für den nördlichen Teilbereich in der Sitzung am 11.06.2007 gefasst. Die Abwägung musste nicht erneut durchgeführt werden, da es keine Änderungen gegeben hatte.

Grundsätzlich ist die Stadt Ennigerloh bestrebt, die Inanspruchnahme weiterer Flächen im heutigen Außenbereich und damit eine fortschreitende Neuversiegelung zu begrenzen. Nachverdichtungen sind, soweit möglich, im Stadtgebiet bereits in den letzten Jahren erfolgt. Neben Anpassungen im Bereich der überbaubaren Flächen umfasst die Änderung des Bebauungsplans die Einbeziehung einer heute landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Abrundung des Gebietes. Diese ist durch das angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet bereits vorgeprägt.

Diese Fläche wurde in die Entwicklung des Gebietes einbezogen, da sie über die gleiche Lagegunst wie die anderen Industrie- und Gewerbegebietsflächen verfügt und zudem mit relativ geringem Aufwand erschlossen werden kann.

Aus diesen Gründen, nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich der Rat der Stadt Ennigerloh für den Abschluss des Planverfahrens entschieden.

Ennigerloh, im Februar 2007 / Juni 2007

Riepe