



Stadt Ennigerloh

Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Haltenberg-Ost II“, Ennigerloh-Mitte

Verfahrensstand

Satzungsfassung gem. § 10 BauGB

August 2007

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	3
2.	Bestandssituation	3
2.1.	Plangebiet	3
2.2.	Umfeld des Plangebietes	4
3.	Formelle und informelle Planung	5
3.1.	Flächennutzungsplanung	5
3.2.	Bebauungsplan	5
3.3.	Sonstige übergeordnete Planungen	5
4.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	6
5.	Verkehrliche Erschließung	8
5.1.	Auswirkungen der Planung	9
6.	Alternative Entwicklungen	9
7.	Landschafts- und Naturschutz	10
8.	Bodenordnung	13
9.	Erschließung / Infrastruktur	13
9.1.	Grundwassernutzung	13
9.2.	Trinkwasser, Löschwasser	13
9.3.	Entwässerung	14
9.4.	Telekommunikation	15
10.	Bodendenkmäler	15
11.	Altlasten	16
12.	Kampfmittel	16
13.	Flächenbilanz	17

Hinweis:

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a , von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 07.05.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“, Ennigerloh-Mitte, vereinfacht zu ändern. Hintergrund der vereinfachten Änderung ist die Verschiebung der nördlichen Baugrenze des festgesetzten Industriegebietes und die damit verbundene Verlegung der dort festgesetzten Fläche zum Anpflanzen einer Landschaftshecke.

Planungsanlass

Am 27.03.2007 trugen Vertreter der Gazeley Gruppe der Verwaltung die belastbare Absicht einer baulichen Entwicklung für die Logistik-Branche nord-östlich des vorhandenen Logistik-Zentrums Ennigerloh vor. Geplant ist ein erster Bauabschnitt für einen Hallenkomplex in der Größe von 7.450 m² (Gesamtgröße des Hallenkomplexes 17.800 m²).

Der rechtsverbindliche Beb.-Plan „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ setzt in einem dem Vorhaben größtmäßig untergeordneten Teilbereich nord-östlich des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen fest. Im Bereich dieser Festsetzungen sind für die Realisierung des Projektes nunmehr überbaubare Grundstücksflächen erforderlich. Der Verlust an Ausgleichspotential wird im gleichen erforderlichen Umfang auf westlich dem Vorhaben vorgelagerten Flächen, die sich im Eigentum der projektbeteiligten Firma Schumacher befinden, ausgeglichen.

Diese vorgenannte Projektänderung berührt weder die Grundzüge der mit dem Beb.-Plan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ verbundenen städtebaulichen Planung noch werden Maßgaben des notwendigen Ausgleiches und Ersatzes von für den Naturschutz und dem Freiraum verloren gegangenen Flächenpotentialen verletzt.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Änderungsverfahren durchgeführt werden.

2. **Bestandssituation**

2.1. **Plangebiet**

Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ mit einer Größe von 22,4 ha liegt in den Fluren 8, Gemarkung Ennigerloh sowie 22, Gemarkung Ostenfelde und zwar an der nordöstlichen Peripherie des Stadtgebietes Ennigerloh, ca. 2 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

Die Gewerbe- und Industriegebietsflächenausweisung folgt ausgehend von der Straße „Am Fleigendahl“ ca. 270 m in nördlicher Ausdehnung und ausgehend von der Gleistrasse der Westfälischen Landeseisenbahn im Westen ca. 630 m in östliche Richtung.

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ erstreckt sich weiterhin bandartig in weitere östliche und südöstliche Richtung um eine Verkehrsflächenfestsetzung mit Anschluss an die Ostenfelder Straße K 2. Diese bandartige Weiterführung erfolgt durch die Flurstücke 190 tlw., 33 tlw. sowie 30 und 29 tlw. in der Flur 8, Gemarkung Ennigerloh sowie durch die Flurstücke 197 tlw., 195 tlw., 10 tlw., 11 tlw., 7 tlw., 8 tlw., 5 tlw., 79 tlw., 80 tlw., 81, 85 tlw., 159 tlw. sowie 165 tlw.

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung beschränkt sich auf den Bereich des im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten Industriegebietes. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Umfeld des Plangebietes

Das Verfahrensgebiet liegt in einem typischen Ausschnitt aus der Münsterländischen Parklandschaft, der jedoch durch die stadtnahe Lage erheblich überformt ist. Das Gebiet war bis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 landwirtschaftlich geprägt.

Bereiche des ausgewiesenen Industriegebietes wurden bereits für die Realisierung eines wesentlichen Investitionsvorhabens genutzt. Die Hofstelle im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes wurde zu Wohnzwecken genutzt. Diese Wohnnutzung wurde mittlerweile verlagert, die Hofstelle steht zum Verkauf. Dieser Bereich kann somit einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Bestandsschutz der Wohnnutzung ist derzeit noch vorhanden.

Gesamtörtliche Situation

Die Gewerbeflächenbilanz der Stadt Ennigerloh, insbesondere für den Kernstadtbereich, wies zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ erhebliche Defizite auf. Aktuelle Anfragen nach entsprechenden Gewerbegrundstücken konnten nicht befriedigt werden. Besonders hervorzuheben war die Situation, dass in Ennigerloh ansässige Gewerbebetriebe dringend Ausweichmöglichkeiten zum Zwecke der Verlagerung oder Teilverlagerung nachfragten.

Die Investitionsabsicht eines Gewerbetreibenden auf der Gesamtfläche des festgesetzten Industriegebietes (GI) fand und findet auch weiterhin die uneingeschränkte Zustimmung des Rates der Stadt.

Der Ortskern Ennigerloh wurde durch den Verkehr auf der K2 (Ostenfelder Straße bis Luisenstraße/Zum Buddenbaum) beeinträchtigt. Insbesondere der Ziel- und Quellverkehr aus dem Gewerbegebiet Haltenberg sollte deshalb über eine geplante Entlastungsstraße nördlich um den Ortskern geführt werden.

Durch die mittlerweile gebaute Entlastungsstraße (Nordring, K2n) wird die innerörtliche Verkehrsbelastung vermindert, zum anderen erfolgt im Reigen mit der derzeit im Bau befindlichen nördlichen Verlängerung der B 475 eine Optimierung des zwischenörtlichen und überörtlichen Verkehrsnetzes.

Neben der Entlastungsfunktion dieser Straße ist die erhebliche Attraktivitätssteigerung des Gewerbestandorts Ennigerloh und des Gewerbegebietes Haltenberg hervorzuheben.

3. Formelle und informelle Planung

3.1. Gebietsentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) bzw. für den Bereich der Weiterführung einer Entlastungsstraße „Freiraum“ dargestellt.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ „gewerbliche Bauflächen“ dar. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt wurde im Rahmen der 25. Änderungsplanung parallel zum Verfahren für den Beb.-Plan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“, Ennigerloh-Mitte, geändert.

Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

3.3. Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 50 "Industriegebiet Haltenberg-Ost II", Ennigerloh-Mitte, ist für den Teilabschnitt des festgesetzten Industriegebietes und der Trasse für die K2n seit dem 12.05.2004 rechtskräftig. Der Teilbereich des festgesetzten Gewerbegebietes wurde erneut öffentlich ausgelegt und ist seit dem 11.07.2006 rechtskräftig.

3.4. Sonstige übergeordnete Planungen

Landschaftsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Haltenberg-Ost II“, Ennigerloh-Mitte, wurden übernommen, da außer der Verschiebung der nördlichen Baugrenze im festgesetzten Industriegebiet und der damit verbundenen Verlagerung Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen werden.

Das dem Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht die östliche Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“ vor.

Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken insbesondere aus den Bereich Logistik war die Entwicklung von entsprechenden Grundstücken beabsichtigt. In der Zwischenzeit das Logistik-Centrum Ennigerloh errichtet und in Betrieb genommen.

Der Investor des Logistik-Centrums beabsichtigt die baulichen Entwicklung für die Logistik-Branche nord-östlich des vorhandenen Logistik-Zentrums Ennigerloh. Geplant ist ein erster Bauabschnitt für einen Hallenkomplex in der Größe von 7.450 m² (Gesamtgröße des Hallenkomplexes 17.800 m²).

Der Beb.-Plan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen. Das Verfahrensgebiet erhält neben der Ausweisung als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) eine bandartige Verkehrsflächenfestsetzung für die Neutrassierung der K2. Für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet stehen die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sowie Anteile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzung einer höchsten Gebäudehöhe folgt im wesentlichen (Ausnahme ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Hochregallagers) den Höhenfestsetzungen benachbarter Gewerbegebiete. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 8,0 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist niedergelegt, dass Gebäudelängen und Baukörpertiefen das Maß von 50 m überschreiten dürfen. Gleichwohl muss der erforderliche Grenzabstand zu Nachbargrenzen eingehalten bleiben.

Für das Gebiet 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.

Die Abstandsliste gliedert sich in sieben Abstandsklassen. Sie enthält eine nach diesen sieben Abstandsklassen gegliederte Aufzählung von Betriebsarten.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Schutzabstände reichen von 1.500m (Abstandklasse I) bis zu 100m (Abstandklasse 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 1998 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Mit der Festsetzung „Industriegebiet“ werden Ansiedlungsmöglichkeiten für Betriebe geschaffen, die genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. BImSchV betreiben und für solche Betriebe, die ihre betrieblichen Aktivitäten auch in der Nacht betreiben. Die Festsetzung eines „Industriegebietes“ ist also erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Betriebe aus dem Bereich der Logistik zu schaffen. Diese Betriebe sind auf eine uneingeschränkte Nutzbarkeit angewiesen, zu der insbesondere die Möglichkeit der durchgängigen Anfahrbarkeit mit den entsprechenden Be- und Entladevorgängen gehört (24-Stunden-Betrieb).

Die entsprechenden Schutzabstände (nach Abstandsliste 1998) von mehr als 300 m werden eingehalten.

Betriebe aus der Logistik-Branche fallen unter die lfd. Nummer 153 der Abstandsliste zum Abstandserlass: „Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“. Die Abstandsklasse V erfordert einen Abstand von 300 m zum nächstgelegenen Wohngebiet. Für den Bereich des Industriegebietes werden die Abstandsklassen „I-IV unzulässig“ festgesetzt.

Die 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.

Die Festsetzung der Ausnahmemöglichkeit nach § 31 BauGB im Bebauungsplan ermöglicht Betrieben, Anlagenarten des nächstniedrigeren Abstandserfordernisses gemäß der Abstandsliste 1998 zu errichten. Diese Schutzabstände können gemäß § 31 BauGB unterschritten werden (Ausnahmemöglichkeiten für Anlagearten des nächsthöheren Abstands der Abstandsliste).

Hierzu ist im Einzelfall nachzuweisen, 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.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Um zukünftig im Plangebiet anzusiedelnde und in der Nachbarschaft vorhandene Betriebe (Logistikbetrieb) in ihrer Entwicklung nicht unnötig einzuschränken, werden entsprechend der Anregung des staatlichen Umweltamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die nach §9(3)1 und §8(3)1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen für das Gebiet generell ausgeschlossen.

Im gesamten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit u.a. Spielhallen, spielhallen-ähnliche Einrichtungen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows und generell Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters als eine Art der Vergnügungsstätten, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sowie Sex-Shops ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von Nutzungen soll eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung und Überformung des Gebietscharakters verhindern. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist an anderen Stellen des Stadtgebietes gegeben.

Der vorgenommene Ausschluss bildet lediglich einen schmalen Bereich aus dem Spektrum zulässiger Betriebe und Betriebsarten ab, so dass die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen Entscheidung des Rates der Stadt sollen darüber hinaus Nutzungen, wie Spielhallen, spielhallenähnlichen Einrichtungen sowie Sex-Shops sowie generell Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters im beplanten Innenbereich der Stadt Ennigerloh gegliedert werden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die im Geltungsbereich des Beb.-Plans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind über eine innere Sticherschließungsstraße direkt an das zwischen- und überörtliche Verkehrsnetz über die Straße „Nordring“ angebunden. Mit der nördlichen Erweiterung der B 475 mit direktem Anschluss der im Norden des Stadtgebietes gelegenen Gewerbegebiete von der Industriestraße bis zu den Gewerbegebieten Haltenberg-Ost ist eine wesentliche Verbesserung der Lagegunst in Ennigerloh ansässiger Gewerbebetriebe verbunden.

Mit der Weiterführung der Straße „Am Fleigendahl“ (heute: Nordring) zur K2 (Ostenfelder Straße) erfolgte die Optimierung der zwischen- und überörtlichen Verkehrsnetzstruktur. Neben der angesprochenen Optimierung der Verkehrsnetzstruktur ist mit der Realisierung der K2 n auch eine Verbesserung der verkehrlichen Situation im Stadtgebiet Ennigerlohs verbunden. Nachweislich gehen mit der Realisierung der K2 n erhebliche Verkehrsmengenreduzierungen einher. Die Prognosebelastung für die K2 n ist mit 6.500 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden ermittelt.

Wesentliche Entlastungen erfahren die Westkirchener Straße mit einer Verringerung des DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von bis zu 35 %, die Ostenfelder Straße mit einer Verringerung des DTV von ca. 33,8 %, die Neubeckumer Straße mit einer Verringerung des DTV von ca. 11,6 %, die Ennigerstraße mit einer Verringerung des DTV um ca. 14,5 % sowie die Straße „Zum Buddenbaum“ mit einer Verringerung des DTV um ca. 6,4 %. Im Mittel beträgt die zu erwartende Entlastung 19 %.

5.1. Auswirkungen der Planung

Verkehrsaufkommen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ wurde die Zunahme der Verkehrsströme mit dem Ziel bzw. dem Ausgangspunkt „Gewerbegebiet Haltenberg-Ost“ erwartet. Diese Zunahme hat nach heutiger Einschätzung zu keiner bedeutsamen Mehrbelastung der innerörtlichen Straßenzüge geführt. Eine erhöhte Belastung der an den Straßen liegenden Wohngebieten ist bisher nicht bekannt.

Durch die sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist auch weiterhin davon auszugehen, dass der durch das Gewerbegebiet erzeugte Verkehr auf den überörtlichen Straßen (BAB 2, B475, K2 bzw. K2n) abgewickelt wird.

Lärmbelastung

Die zu erwartende Lärmbelastung hängt von den zukünftigen Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet ab. Für das Gebiet ist eine Gliederung entsprechend des Abstandserlasses NRW vorgesehen. Durch die Festsetzung der Ausnahmemöglichkeit nach § 31 BauGB im Bebauungsplan sollen Ausnahmemöglichkeiten für Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste festgesetzt werden. Diese Ansiedlungen sind mit dem Staatlichen Umweltamt Münster abzustimmen.

Anhand von Erfahrungswerten wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung dieser Abstände keine erheblichen Belästigungen bei einer benachbarten Wohnbebauung entstehen.

6. Alternative Entwicklungen

Der Standort Haltenberg-Ost verfügt über eine hohe Lagegunst. Die vorhandene Erschließung, hierbei insbesondere die gute verkehrliche Anbindung durch die vorhandene Kreisstraße K2n, und mögliche Synergieeffekte mit den bereits vorhandenen Betrieben sind als positive Faktoren für das Gebiet zu nennen.

Die gewerbliche Entwicklung wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ vorbereitet.

Mit der vereinfachten Änderung erfolgt nunmehr eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche im festgesetzten Industriegebiet auf Grund konkreter Planungsabsichten eines Investors.

Alternative Entwicklungen, wie z.B. ein anderer Standort, kommen dabei nicht in Betracht, wenn die konkreten Planungen umgesetzt werden sollen. Die zu errichtende Halle soll nach derzeitigen Planungen durch den Nutzer der südlich errichteten Halle genutzt werden. Ein anderer Standort kann daher nicht über annähernd gleich große Synergie- und Bündelungseffekte verfügen.

Vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen an dem Standort „Haltenberg-Ost“ durch den bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 51.1 „Haltenberg-Ost III“, der das Industriegebiet Haltenberg-Ost in östliche Richtung erweitert, ist eine Betrachtung von alternativen Entwicklungen für die geplante Maßnahme (Verschiebung der Baugrenze) zudem hinfällig.

7. Landschafts- und Naturschutz

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a , von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Die Ausführungen der Begründung, auch die zur Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 50, werden zum besseren Verständnis hier trotzdem wiedergegeben.

Im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 50 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Innerhalb des abgestimmten Untersuchungsraumes liegen Bereiche des NRW-Biotopkatasters (Biotop Nr. 4114-015, 4114-017, 4114-018 und 4114-020). Es handelt sich um Ruderalflächen, Abgrabungsgewässer, Halbtrockenrasen und an der Ostenfelder Straße um ein kleineres Buchengehölz.

Gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW bzw. § 20 c Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotoptypen fehlen weitgehend. Es handelt sich hier um Trespenhalbtrockenrasen und Kalkhalbtrockenrasen südlich des Gewerbegebietes Haltenberg.

Gem. § 47 Landschaftsgesetz NRW geschützte Wallhecken sind nicht vorhanden. Ebenfalls nicht vorhanden sind ausgewiesene Überschwemmungsgebiete bzw. Wasserschutzgebiete.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Schutzgüter der Raumanalyse erfasst, beschrieben und bewertet. Grundlage der Bewertung ist eine im Jahre 2002 durchgeführte flächendeckende Geländekartierung der Biotoptypen und Realnutzungen. Darüber hinaus wurden Daten nachfolgender Gutachten und Unterlagen berücksichtigt.

1. NRW Biotopkataster (LÖBF)
2. Erfassung und Bewertung von Lurchen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bau der K2 n in Ennigerloh (P. Schefer, Münster 2002)
3. Zwischenbericht zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Ennigerloh Süd-Ost, Kapitel 3.3 (ökologische und naturräumliche Bedingungen, Büro Brandenfels, Münster 1996)

Alle weitergehenden Analysen und Bewertungen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ niedergelegt. Der Umweltbericht ist Anlage zur Begründung und Bestandteil des Beb.-Plans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“.

Die im Zuge der Realisierung des Beb.-Plans „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ notwendig gewordenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden auf nachfolgend aufgeführten Flächen vorgesehen:

1. Für die K2 n in der Gemarkung Ostenfelde, Flur 21, Flurstück 373
2. Für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen in der Gemarkung Enniger, Flur 22, Flurstück 69.

Die Maßnahmen sowie die zeitliche Abwicklung sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ zu entnehmen.

Bewertung des Eingriffs im Rahmen der vereinfachten Änderung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet Haltenberg Ost bewirkt eine Verschiebung der überbaubaren Fläche in die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsfläche.

Um den nun hier vorgesehenen Eingriff auszugleichen, wird an anderer Stelle (nord-westlicher Änderungsbereichsrand) auf einem Wall eine Hecke angelegt. Die Flächenbilanz ergibt, dass die Aufwertung des Walls den Eingriff in die Ausgleichsfläche ausgleicht, so sind keine zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches notwendig.

Der Wall verläuft an der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 206, Flur 8, Gemarkung Ennigerloh, der westlichen Grenze des Flurstücks 207, Flur 8, Gemarkung Ennigerloh, und der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 208, Flur 8, Gemarkung Ennigerloh.

Im Rahmen der geforderten Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische, bodenständige Gehölzarten zu verwenden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung geforderten Anpflanzungen und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Bewertung des Vorhabens und der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“

INDUSTRIEFLÄCHEN (102.410 m²)			
versiegelte Flächen (70% lt. B-Plan)	0	71.687	0,0
unbebaute Freiflächen	0,3	30.723	9.216,9
GEWERBEFLÄCHEN (51.461 m²)			
versiegelte Flächen (70% lt. B-Plan)	0	35.686	0,0
unbebaute Freiflächen	0,3	15.295	4.588,5
Hecke - Erhalt (Biotop 3, 7)	2	480	960,0
PRIVATE BAHNANLAGE (4.103 m²)			
Schotter (privates Gleis, neu)	0,1	2.325	232,5
Schotter (privates Gleis)	0,1	1.778	177,8
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (9.920 m²)			
Private Grünflächen (Flächen mit Pflanzbindung)	0,7	2.300	1.610,0
Private Grünflächen (für RRB)	0,3	6.920	2.076,0
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN			
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (3.405m²)			
Bituminös befestigte Flächen	0	2.415	0,0
Pflasterflächen	0,1	990	99,0
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN RAD- UND GEHWEGE (4.256 m²)			
Bituminös befestigte Flächen	0	2.000	0,0
Verkehrsrgrün (Grünstreifen)	0,3	2.256	676,8
ÖFFENTLICHE BAHNANLAGEN (1.994 m²)			
Schotter (öffentliches Bahngleis)	0,1	1.734	173,4
Abpflanzung (Biotop Nr. 6)	0,7	260	182,0
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (15.080 m²)			
Hecke - Flächen mit Pflanzbindungen)	1,2	1.000	1.200,0
Hecke - Erhalt (Biotop 11)	2	1.000	2.000,0
Extensivgrünland	0,7	7.000	4.900,0
sonstige öffentliche Grünfläche	0,4	4.105	1.642,0
Anlage Hecke auf Wall	0,7	2.700	1.890,0
Summe		192.654	31.624,9

Bebauungsplan Nr. 50: 193.254 m² 31.242,3 Ökopunkte
Vereinfachte Änderung: 192.654 m² 31.624,9 Ökopunkte

8. Bodenordnung

Neben den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ bereits geführten Grundstücksverhandlungen sind für die vereinfachte Änderung keine weiteren Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

9. Erschließung / Infrastruktur

9.1. Grundwassernutzung

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

9.2. 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. Längs der K2n zwischen der Westkirchener Straße und dem östlichen Rand des Plangebietes stehen nach Aussage der zuständigen Wasserversorgung Beckum 3.200 l/Min. bis 1.600 l/Min. (192 bis 96 m³/h) Löschwasser, abnehmend in östlicher Richtung bei zunehmender Leitungslänge, zur Zeit im vorhandenen Leitungsnetz bei 6,0 bar bereit.

Sofern das vorhandene Löschwasserangebot nicht ausreichend ist, muss der über die dargebotene Menge hinausgehende Bedarf durch Anlage von Löschwasservorräten/unerschöpflichen Wasserquellen wie Bohrbrunnen, Löschteiche o.ä. gedeckt werden. Ein über den Grundsatz (3.200 l / Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden) hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selber sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

9.3. Entwässerung

Die Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer ist im Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ festgesetzt. Für die vereinfachte Änderung, also die Verschiebung der Baugrenze sowie die Verlagerung einer Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ergeben sich vor dem Hintergrund der geringfügigen Auswirkungen, keine Änderungen der getroffenen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 50.

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

Die Entsorgung der Schmutzwässer aus dem Plangebiet erfolgt über ein im bestehenden Gewerbegebiet Haltenberg-Ost gelegenes Pumpwerk zur Kläranlage Ennigerloh-Mitte. Für die Regenwasserableitung im ausgewiesenen Industriegebiet ist eine gedrosselte Direkteinleitung (nach Regenklärung) in das Gewässer „Mühlenbach“ vorhanden. Für die weiteren ausgewiesenen Gewerbegebiete erfolgt eine Vorklärung und Rückhaltung im bestehenden Regenklär- und Regenrückhaltebecken Haltenberg-Ost.

Für die weiteren Planungen im festgesetzten Industriegebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ folgende Entwürfe erarbeitet:

Rückhaltung für Löschwasserzwecke, Regenklärbecken, Regenrückhaltebecken und Abflutung zum Mühlenbach in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Vorfluters Mühlenbach. Die zu erfüllenden Maßgaben einzuleitender gedrosselter Regenwassermengen werden seitens der Fachbehörde vorgegeben.

Im Geltungsbereich des Beb.-Planes Nr. 50 ist östlich angrenzend an das Industriegebiet eine entsprechende private Grünfläche zur Herstellung der baulichen Anlagen, wie auch als Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Anlagen wurde im Rahmen der Hochbaumaßnahme der Halle für das Logistik Centrum Ennigerloh erstellt.

Auch für die sich westlich anschließenden Gewerbegebietsflächen sind von privater Seite entsprechende Drosselungs- und Rückhalteeinrichtungen vorzusehen, wobei Teilmengen in die vorhandene Regenklär- und Regenrückhalteeinrichtung im Gewerbegebiet Haltenberg-Ost abgeleitet werden können.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist nach ersten Einschätzungen (Bodenkarte von NRW: Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück) auf Grund vorhandener aufgrund der örtlichen, undurchlässigen Bodenschichten im nördlich der K2n gelegenen Plangebiet nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung ist vor der Einleitung entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften einer Regenklärung zu unterziehen und gedrosselt in den Mühlenbach einzuleiten.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Dabei sind die östlich der bestehenden Halle bereits vorhandenen Anlagen zur Regenklärung und Rückhaltung zu nutzen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlagen ist nachzuweisen.

Das Volumen der Regenwasserrückhaltung ist auf der Grundlage der neu festgesetzten und genehmigten Drosselwassermenge vorzusehen. Nur soweit Dachflächen von Gewerbebetrieben aus siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht einer wohnbaulichen Nutzung gleichzusetzen sind, dürfen die Regenwässer von diesen Dachflächen ohne eine Vorklärung gedrosselt eingeleitet werden.

Ansonsten wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh verwiesen.

9.4. Telekommunikation

Für die Erschließung der Erweiterungsfläche mit den erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen sind auf dem Gelände geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.

Zur Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung und aus wirtschaftlichen Gründen ist sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten des mit der telekommunikationstechnischen Erschließung beauftragten Unternehmens als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

10. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Beb.-Planes, wie auch in den benachbarten Nahbereichen befinden sich keinerlei Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist entweder der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

11. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Alttablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Auch der Stadt Ennigerloh als dem Planungsträger liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 4 (3) Landesbodenschutzgesetz) vor.

12. Kampfmittel

Altlasten in Form von Kampfmitteln sind dem Verzeichnis über Bombenabwurfgebiete nicht zu entnehmen. Auch ist nicht zu erwarten, dass entsprechende Funde getätigt werden. Gleichwohl ist im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen eine entsprechende Vorsicht geboten. Im Zuge des Verfahrens zum Beb.-Plan Nr. 40 "Industriegebiet Haltenberg-Ost", das sich direkt südlich dem hier festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet anschließt, ist eine entsprechende Vororterkundung durch die Bezirksregierung erfolgt. Die seinerzeitigen Ergebnisse lassen es nicht erwarten, dass Munition gefunden wird.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln wird im Rahmen der Behördenbeteiligung beim Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnberg nochmals abgefragt.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

13. Flächenbilanz

Plangebiet	Anteil	Fläche
Industriegebiet	53 %	102.410 m ²
Gewerbegebiet	29 %	55.111 m ²
Verkehrsflächen	4 %	7.761 m ²
Flächen für Bahnanlagen	2 %	3.772 m ²
Öffentliche Grünfläche	8 %	15.080 m ²
Private Grünfläche	5 %	9.220 m ²
Flächen gesamt	100 %	193.354 m ²

aufgestellt: Ennigerloh, im Juni 2007
ergänzt: zum Satzungsbeschluss im August 2007

Ben Riepe