



**BEGRÜNDUNG
ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
DES ENTWURFES ZUM
BEB.-PLAN NR. 38 „GEWERBE GEBIET KALTHÖNER“,
ENNIGERLOH-MITTE**

HINWEIS ZUR ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag in der Zeit vom 13.10. bis einschl. 13.11.2003 sowie vom 15.11.-29.11.2004 öffentlich aus.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat in seiner Sitzung am 24.01.2005 die vorgebrachten Anregungen und die hierzu vorgenommenen Bearbeitungsvorschläge beraten. Auf Grund der Anregung der Grundstückseigentümerin wurde der Plan nach der Auslegung geändert, so dass der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Kalthöner“ erneut öffentlich auszulegen ist. Hintergrund ist die Reduzierung der festgesetzten Waldfläche. Diese Vorgehensweise wurde mit der zuständigen Behörde und der betreffenden Grundstückseigentümerin abgestimmt.

Hinweis:

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung können Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Zum besseren Verständnis sind die geänderten oder ergänzten Teile durch ein anderes Schriftbild hervorgehoben.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 18.12.2002 die Aufstellung des Beb.-Planes Nr. 38 „Gewerbegebiet Kalthöner“, Ennigerloh-Mitte beschlossen. Das Verfahrensgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha. In Anlehnung an die Anlage 1 UVP-Gesetz ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig.

Bereits im Jahre 1986 wurde erstmalig ein Aufstellungsbeschluss für den Bereich der Industriebrache „Kalthöner“, Ennigerloh-Mitte an der Neubeckumer Straße gefasst. Dieser Beschluss wurde zwischenzeitlich aufgrund des Wegfalls des damaligen Planungsanlasses, nämlich der Ausweisung einer Fläche für einen Speditionsbetrieb, aufgehoben. In Anbetracht der notwendigen Ausweisung neuer Gewerbeflächen soll die Planung für den in Rede stehenden Standort wieder aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Die positiven Standortfaktoren des Gebietes versprechen eine kurzfristige Vermarktung.

Mit der Entwicklung von Gewerbeflächen, hier insbesondere auch unter der Berücksichtigung solcher Betriebe, die einen Anspruch an Repräsentanz formulieren, ist die Erwartung auf eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation im südlichen Ortseingangsbereich Ennigerlohs begründet. Die beabsichtigte Entwicklung zu einem Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Beb.-Planes umfasst neben dem primären Plangebiet aus Gründen der Konfliktbewältigung auch die südlich angrenzende Wohnbebauung am Elsaveg. Die Gewerbeflächen befinden sich auf dem Altstandort des ehemaligen Zementwerkes Kalthöner.

LAGE DES VERFAHRENSGEBIET UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Verfahrensgebiet mit einer Größe von ca. 6,9 ha liegt in der Flur 37, Gemarkung Ennigerloh. Es liegt im südlichen Stadtgebiet an der Neubeckumer Straße (B 475) ca. 1,5 km vom heutigen Stadtzentrum entfernt.

Die Gewerbeflächenausweisung vollzieht sich zwischen der von der Neubeckumer Straße westlich abzweigenden Werkszufahrt der Firma Anneliese Zementwerke, der Elsastraße, in südliche Richtung bis zum Standort eines bestehenden Autohauses.

Das Verfahrensgebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Elsastraße bzw. dem vorhandenen Werksanschlussgleis,
- im Osten von der Neubeckumer Straße (B 475), im Abschnitt von der Elsastraße bis zum Elsaweg,
- im Süden vom Elsaweg sowie
- im Westen vom Werk III „Elsa“ der Anneliese Zementwerke AG.

ANPASSUNG DER BAULEITPLÄNE AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG GEM. § 20 LANDESPLANUNGSGESETZ

Die vorliegende Bauleitplanung ist aus den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes „Münsterland“ entwickelt. Der Gebietsentwicklungsplan „Münsterland“ stellt für das in Rede stehende Verfahrensgebiet gewerbliche Ansiedlungsbereiche dar.

ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh stellt für die beabsichtigten Gewerbegebietsflächen „gewerbliche Bauflächen“ dar. Für den Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes sowie der privaten Grünfläche besteht die Darstellung „Wohnbaufläche“. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit Rechnung getragen.

FRÜHERE UND DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts ein Zementwerk betrieben, das erstmals in den Planunterlagen der 30er Jahre auftaucht. Umfangreichere Unterlagen zur Bebauung liegen aus dem Jahre 1951 vor. Aus den vorhandenen Bauvorlagen sowie aus Luftbildern ist erkennbar, dass das Werk und die zugehörigen Abgrabungen 1962 noch bestanden haben. Auf den Luftbildern ab 1974 sind mit Ausnahme einer Trafostation und eines Lokschuppens des ehem. Werkes „Elsa“, welcher auch heute noch vorhanden ist, keine Gebäude mehr erkennbar. Auch die angesprochene Trafostation besteht nicht mehr.

Der Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes hat sich ebenfalls in den 30er Jahren sukzessive entwickelt. Es stand in direkter Nutzungsabhängigkeit zur Zementindustrie.

Heute bestehen auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes noch umfangreiche Oberflächenbefestigungen aus Beton. Diese befestigten Flächen unterliegen teilweise einer Nutzung als Buswendeanlage. Die Bereiche des ehem. eigentlichen Zementwer-

kes stellen sich als Brachfläche mit schütterem teilweise mit Birkenschösslingen bewachsenen Grün und in der weiteren südlichen Abfolge in Richtung auf das Wohngebiet als dichtbewachsene baum- und strauchbestandene Fläche dar.

Im südöstlichen Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes befindet sich ein Autohaus mit dazugehöriger Service- und Werkstatteinrichtung.

PLANUNGSANLASS UND GEPLANTE NUTZUNG

Die Gewerbeflächenbilanz der Stadt Ennigerloh, insbesondere für den Ortsteil Ennigerloh-Mitte, weist erhebliche Defizite auf. Aktuell können Anfragen nach entsprechenden Gewerbegrundstücken, insbesondere für solche Betriebe, die einen Repräsentationsbedarf haben, nicht befriedigt werden.

Insbesondere hervorzuheben ist die Situation, dass in Ennigerloh ansässige Gewerbebetriebe dringend Ausweichmöglichkeiten zum Zwecke der Verlagerung oder Teilverlagerung nachfragen. Vorgetragene Investitionsabsichten am geplanten Standort von Ennigerloher Gewerbetreibenden finden die uneingeschränkte Zustimmung des Rates der Stadt.

Der Beb.-Planentwurf enthält rechtsverbindliche Festsetzungen. Das Verfahrensgebiet erhält neben der Ausweisung als Gewerbegebiet (GE), flankiert mit den entsprechenden Gliederungen nach dem Absterberlass NRW, in seiner weiteren südlichen Abfolge die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“. Für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet stehen die festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Verfügung.

Die Festsetzung einer Mindesthöhe für bauliche Anlagen im nördlichen Plangebiet, wie auch in einem Teilbereich des östlichen Plangebietes an der Neubeckumer Straße flankiert die beabsichtigte planungsrechtliche Zulässigkeit eines Gewerbebetriebes der Abstandsklasse IV mit einem Abstandserfordernis von 500 m. Hier müssen zur Zulässigkeit eines solchen Betriebes Schallschutzschirme in einer Mindesthöhe von 5,00 m errichtet werden. Solche Schallschutzschirme können gleichzeitig bauliche Anlagen sein. Die Festsetzung einer höchsten Gebäudehöhe folgt im wesentlichen den heute vorhandenen Höhen benachbarter bestehender Gewerbebauten.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 8,0 festgesetzt. Hiermit ist eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit sichergestellt.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist niedergelegt, dass Gebäudelängen und Baukörperhöhen das Maß von 50,0 m überschreiten dürfen. Gleichwohl muss der erforderliche Grenzabstand zu Nachbargrenzen eingehalten bleiben.

Im Geltungsbereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes sind zentrenrelevante Einzelhandelssortimente auch aus dem Spektrum zulässiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Planungsabsicht ist insbesondere die bereits dargelegte Vorhaltung von Flächen für präsentierendes Gewerbe.

Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente aus dem Spektrum der Einzelhandelsbetriebe soll die städtebauliche Gliederungsabsicht im gesamten Stadtgebiet untermauern und zu einer Erhöhung des Branchenmixes in der Innenstadt beitragen können. Gleiches gilt für den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Im südöstlichen Bereich des Gebietes an der Neubeckumer Straße befindet sich ein Autohaus. Das Autohaus mit seinen spezifischen Einrichtungen (Reparaturbetrieb, Waschanlage, etc.) wird in seinem Bestand gesichert. Gleichzeitig eröffnet sich die Erweiterungsmöglichkeit nach Norden. Die weiter südlich befindliche Wohnnutzung hat nach heutiger Betrachtung den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Im Bebauungsplanentwurf wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dadurch wird die Wohnnutzung am Standort „Elsaweg“ aufgewertet.

Gleichzeitig wird das bestehende Autohaus für eine mögliche Erweiterung eingeschränkt: immissionsschutzrechtlich fällt der Betrieb unter die Abstandsklasse VII des Abstandserlasses 1998 (Ifd. Nummer 211, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten). Nach der Abstandliste ist ein Abstand von 100 m zur nächsten Wohnbebauung erforderlich. Dieser Abstand kann am heutigen Standort nicht eingehalten werden. Zulässig bleibt der Betrieb sowie mögliche Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen über die „Fremdkörperfestsetzung“. Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Autohaus mit dazugehöriger Service- und Werkstatteinrichtung im Einvernehmen mit der Stadt und dem zuständigen Staatlichen Umweltamt ausnahmsweise zulässig sind, solange sie der Bestandssicherung des vorhandenen Autohauses dienen.

Im Falle einer Neuplanung richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans („Gewerbegebiet“ in Verbindung mit der festgesetzten Abstandsklasse).

Im Bebauungsplan werden verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Dadurch wird der Anschluss des Gebietes bzw. der einzelnen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an vorhandene bzw. zu errichtende Versorgungsleitungen gesichert.

ALTLASTEN, ALTSTANDORTE, ALTABLAGERUNGEN

Zum Standort „Kalthöner“ liegen nur wenige Planinformationen hinsichtlich der Entwicklung des Werkes vor. Aus den vorhandenen Unterlagen lässt sich jedoch die Fläche sowie die ehem. Nutzung unter Berücksichtigung der Informationen der jetzigen Grundstückseigentümerin und letzten Betreiberin des Werkes rekonstruieren. Unter Berücksichtigung des Zeitpunktes der Aufgabe dieses Standortes Ende der 60er Jahre ist davon auszugehen, dass nur in einem geringen Umfang mit altlastenrelevanten Schadstoffen umgegangen wurde. Die anstehenden Verfüllungen zeigen keine signifikanten Beeinträchtigungen, wobei jedoch die Ablagerung von organischen Materialien, aber auch Haus- und Gewerbemüllkomponenten Mitte der 60er Jahre nicht ausgeschlossen werden kann. Der ehem. Standort selbst als nahezu vollständig überbaute und versiegelte Fläche ist insgesamt als relativ unkritisch hinsichtlich des Gefährdungspotentials „Boden“ und „Grundwasser“ einzustufen.

Für den Standort wurde eine Boden-, Bodenluft- und Altlastenuntersuchung durchgeführt. In Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde wurden fünf tiefendifferenzierte Bodenluftmessstellen im Bereich des verfüllten Steinbruches, drei Bodenluftmessstellen an den Untersuchungspunkten Lokschuppen, Werkstatt und Magazin sowie zwei Tiefschürfen bis auf die bestehende Grundbank des früheren Steinbruches sowie weitere 13 Kleinschürfen bis rund 5,00 m zur Erkundung des Untergrundes vorgenommen.

Damit wurden die auffälligen Bereiche schwerpunktmäßig einer Überprüfung unterzogen.

Das Gutachten des Büros Dr. Muntzos und Partner, Münster wurde der zuständigen Aufsichtsbehörde, dem Amt für Umweltschutz beim Kreis Warendorf, zugeleitet. Aus den Ergebnissen der Schürfe im Bereich des Zementstandortes leitet sich ab, dass beim Abbruch die Fundamente und unterirdischen Bauteile zum überwiegenden Teil im Erdreich verblieben sind. Der ehem. Steinbruch wurde überwiegend mit mineralischem Material verfüllt.

In den Schürfen wurden Auffüllungsmächtigkeiten von bis zu 7,50 m aufgeschlossen. In allen Schürfen wurden darüber hinaus erhebliche Anteile von Bauschutt und Betonresten vorgefunden. Es ist davon auszugehen, dass auch der Bauschutt aus dem Abbruch des Zementwerkes in den Steinbruch verbracht wurde. Organische und hausmüllähnliche Abfälle wurden nur lokal und in untergeordnetem Umfang festgestellt.

Die chemische Analytik der untersuchten Bodenmischproben lieferte keine Ergebnisse, die derzeit aus bodenschutzrechtlicher Sicht einen Sanierungsbedarf oder zusätzlichen Untersuchungsbedarf nach sich ziehen.

Die in mehreren Messstellen durchgeführten Bodenluftuntersuchungen haben keine Hinweise auf das Vorhandensein leichtflüchtiger Schadstoffe und kein nennenswertes Potential für deponietypische Gase ergeben.

Die Aufsichtsbehörde teilt mit, dass sich aus Sicht des Bodenschutzes derzeit folgende Bewertung ergibt:

„Bei dem ehem. Zementwerk handelt es sich um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes. Der verfüllte Steinbruch ist als Altablagerung im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 1 dieses Gesetzes einzustufen. Da der Betrieb des Zementwerkes ursächlich ist für die Entstehung und Verfüllung des Steinbruches wird das gesamte Areal als Altstandort für das gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes zu führende Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Der Eintrag in meinem Kataster bedeutet, dass alle Bau- und insbesondere Erdarbeiten auf dem Gelände meiner Zustimmung bedürfen (...).

Für die aktuelle Bewertung der von dem Grundstück potentiell ausgehenden Gefährdungen und der Betrachtung der sog. Wirkungspfade Boden/Mensch, Boden/Nutzpflanze, Boden/Grundwasser wird zusammenfassend festgestellt:

Aus den vorliegenden Daten ist derzeit kein zusätzlicher Untersuchungs- und/oder Sanierungsbedarf abzuleiten“.

Weiter wird ausgeführt, dass die angestrebte gewerbliche Folgenutzung aus Sicht der zu vertretenden Belange grundsätzlich möglich erscheint.

Im Zuge der Neubebauung des nördlichen Teils des Plangebietes (ehemaliges Zementwerk, verfüllter Steinbruch) besteht die Möglichkeit, auf die gutachterlich empfohlene Gasdränage zu verzichten. Einzelheiten hierzu sind mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei zukünftigen Erdarbeiten wird eine deutliche Mehraufwendung für die Beseitigung von Fundamenten und Bauschuttresten im Erdreich genauso zu erwarten sein, wie andererseits besondere Anforderungen an die Beseitigung von Aushubmaterial zu stellen sind.

Neben den beschriebenen im Untergrund verbliebenen Fundamenten, Fundamentplatten und Mauerwerksresten ist eine ausreichende Verdichtung der im ehem. Steinbruch eingebauten Abbruchmaterialien aus dem abgebrochenen Zementwerk nicht gegeben. Diese Folgerung muss aus der Tatsache, dass zahlreiche Hohlräume vorhanden sind, geschlossen werden. Weiterhin stellen die im Untergrund noch vorhandenen Reste sowie Blöcke und Steine erhebliche Hindernisse bei Ausschachtungsarbeiten dar.

Zur Baugrundtragfähigkeit gilt folgende Feststellung:

Grundsätzlich ist eine dynamische Intensivverdichtung der Auffüllung eine gem. Gutachten „sehr gut geeignete“ Maßnahme zur Erhöhung der Baugrundtragfähigkeit. Somit ist die Bebaubarkeit der untersuchten Fläche offensichtlich mit einem vertretbaren, technischen und wirtschaftlichen Aufwand gegeben. Grundsätzlich, auch aufgrund der Beachtung möglicher Methanaustritte aus den Auffüllungen empfiehlt sich auf die Errichtung von unterkellerten Bauwerken zu verzichten. Dieses hängt zum einem mit dem unter Umständen erhöhten Aufwand zur Beseitigung von Ausschachtungshindernissen und zum anderen mit der bereits erwähnten Notwendigkeit einer aktiven Bodenluftdrainierung zusammen.

Weiterhin sind folgende Gründungshinweise zu geben:

Zur Errichtung von nichtunterkellerten Bauwerken sowie zur Befestigung von Straßen wird es notwendig sein, nach erfolgter Geländerohdung und Abschieben des Oberbodens unterhalb der Tragwerke ein ca. 0,5 bis 1,00 m mächtiges hochverdichtetes Gründungspolster aus Schotter herzustellen. Aufgrund nicht prognostizierbarer Geländesetzungen empfiehlt der Gutachter analog zu Bergsenkungsgebieten die Tragwerke als Zerrbalken- bzw. Zerrplattenkonstruktionen zu gestalten. Bodenplatten mit großen Spannweiten sollten bei tolerierbaren Setzungen im Zentimeterbereich schwimmend hergestellt werden. Eine Tiefgründung von Bauwerken – von potentiellen Bohrhindernissen abgesehen – ist in Kombination mit als deckenbemessenen Bodenplatten grundsätzlich möglich.

Bei Ausschachtungsarbeiten (auch von Rohrleitungsgräben) kann es notwendig werden, Ausschachtungshindernisse abzubrechen. Durch eine Geländeaufschüttung kann dieser Aufwand genauso minimiert werden, wie auch durch Realisierung von Druckrohrleitungen für die Schmutzwasserentsorgung. Aushubböden dürfen in setzungsempfindlichen Bereichen nicht wieder eingebaut werden.

Am südöstlichen Rand des Verfahrensgebietes befindet sich der Standort einer ehem. Tankstelle. Der Standort war bereits 1994 Gegenstand einer Gefährdungsabschätzung. Dem seinerzeit erstellten Gutachten zur Folge wird seitens des Kreises Warendorf das Gelände als „sanierter Altstandort“ im Kataster geführt.

Von dort wird im Zusammenhang mit dem vorliegenden Beb.-Planverfahren kein weiterer Untersuchungsbedarf für das ehem. Tankstellengelände gesehen. Gleichwohl ergeht der Hinweis auf die frühere Nutzung im genannten Bereich.

Die Entsorgung des bei Erdarbeiten anfallenden Aushubmaterials ist mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Dies gilt besonders für den Aushub aus dem Bereich der Schürfen Nr. 1 und 6 des Gutachtens vom 26.02.2002.

UMWELTVERTRÄGLICHKEIT:

Im Verfahrensgebiet liegen weder FFH-Gebiete oder EG-Vogelschutzgebiete. Potentielle FFH-Gebiete der 2. Tranche (unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs 1, 2 und 3 zur FFH-Richtlinie) liegen ebenfalls nicht innerhalb des Wirkraums des Verfahrensgebietes. Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich weder Natur- noch Landschaftsschutzgebiete. Westlich außerhalb des Verfahrensgebietes in einem Teilbereich des Steinbruches „Elsa“ der Firma Anneliese Zementwerke AG befindet sich ein ausgewiesenes Naturschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes umfasst in seiner Gesamtfläche den ehem. Standort eines Zementwerkes. Die Nutzung und der Betrieb des ehem. Zementwerkes vollzog sich auf der Gesamtfläche und führte den vorliegenden Planunterlagen und Luftbildern zur Folge zu einer fast gänzlichen Versiegelung des Werksgeländes. Somit handelt es sich um eine vorhandene Industriebrache. Ein Ausgleich für die Inanspruchnahme dieser ehem. Industriebrache für neuerliche gewerbliche Nutzungen wird deshalb nicht erforderlich.

Im nunmehr erneut öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplan wird der festgesetzte „Wald“ im süd-westlichen Bereich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet in einer Tiefe von 25 m festgesetzt. Auf Grund der Anregung des Forstamtes Warendorf war der Wald, nach der ersten öffentlichen Auslegung in einer Tiefe von ca. 100 m festgesetzt worden. Auf Grund der Anregung der Grundstückseigentümerin würde einvernehmlich mit dem Forstamt die Reduzierung der Waldfläche auf 20-30 m bei gleichzeitigem Ausgleich auf anderen Flächen der Grundstückseigentümerin vereinbart. Hierzu ist ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen. Innerhalb dieses Verfahren werden die weiteren Regelungen bezüglich des Ausgleichs und Ersatzes geregelt.

DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE:

Im Geltungsbereich des Beb.-Planes, wie auch in den benachbarten Nahbereichen befinden sich keinerlei Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen muss aufgrund der bekannten Nutzungen und damit verbundener gänzlicher Störungen des Untergrundes im ausgewiesenen Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Die im Geltungsbereich des Beb.-Planes festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind über eine innere Sticherschließungsstraße direkt an das zwischen- bzw. überörtliche Verkehrsnetz der Neubeckumer Straße (B 475) angeschlossen.

Die diesbezügliche Lagegunst insbesondere auch die in geringer Entfernung vorhandene Autobahnanschlussstelle Beckum führen zu einer Lagegunst dieser Fläche. Das allgemeine Wohngebiet ist über den Elsaveg an die Neubeckumer Straße (B 475) angebunden.

ERSCHLIEßUNG

Verkehr

An das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz ist das Plangebiet über die Neubeckumer Straße, die B 475, die gleichzeitig die östliche Gebietsgrenze darstellt, angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße. Weitere Anbindungen an die Bundesstrasse sind unter Berücksichtigung des Anbauverbotes des § 9 Fernstraßengesetz durch die Festsetzungen eines Zu- und Ausfahrverbotes ausgeschlossen. Das Verbot bezieht sich auf den Bereich der freien Strecke, welche südlich der Gemeindestraße Up'n Kiwitt festgesetzt ist. Davon ausgenommen sind lediglich die bisherigen Nutzungen.

Ver- und Entsorgung:

Das Verfahrensgebiet kann von der B475 her angeschlossen werden. Längs der B475 liegt die Trinkwasserleitung DN 400, die auch für den Brandfall genutzt werden kann. Die vorgenannte Leitung DN 400 ist in der Lage, die Löschwassermenge von 192 m³/h zu transportieren. Das heißt auch, dass die innere Erschließung des Plangebietes maximal in DN 100-150 erfolgt und entsprechend nur kleinere Löschwassermengen zur Verfügung stehen. Die Feuerwehr müsste im ungünstigsten Fall ca. 200 m überbrücken. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen. Ein über das verfügbare Löschwasserdargebot hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selber sicherzustellen.

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 einen noch zu erstellenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Stickerschließung bis hin zur nördlich nächstgelegenen Erhaltung in der Neubeckumer Straße zur Kläranlage Ennigerloh-Mitte.

Die Regenwasserableitung erfolgt in ein noch zu errichtendes Regenrückhaltebecken westlich außerhalb des Plangebietes mit Abschlag in die westlich gelegenen Vorflutbereiche.

Im Bebauungsplan werden verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Dadurch wird der Anschluss des Gebietes bzw. der einzelnen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an vorhandene bzw. zu errichtende Versorgungsleitungen gesichert. Für das im südlichen Geltungsbereich (nördlich an den Wald und das heutige Autohaus angrenzend) sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der zukünftigen Grundstücke festgesetzt. In Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Technische Betriebe, Abwasserwerk, kann auf die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verzichtet werden, wenn der Anschluss an die entsprechenden Leitungen und Verkehrsflächen anderweitig gewährleistet ist (z.B. bei Eigentümeridentität).

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Allgemeinen Wohngebiet ist es angeraten, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen. Soweit Gewerbeflächen aus siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht einer wohnbaulichen Nutzung nicht gleichzusetzen sind, sind diese entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften einer Regenklärung zu unterziehen. Diese Anlage wird als zentrale Lösung durch den Eigenbetrieb Abwasserwerk der Stadt Ennigerloh errichtet und vorgehalten.

Ansonsten wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh verwiesen.

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

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regenwasser) 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 Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Die Abfallentsorgung wird durch die Satzung der Stadt Ennigerloh über die Abfallentsorgung in ihrer jeweils gültigen Fassung geregelt.

KOSTEN:

Aufwendungen für die Erschließungsanlagen fallen sowohl für die Erweiterung des Straßennetzes, wie auch für die notwendige Ergänzung des Kanalnetzes an.

FLÄCHENBILANZ:

Nutzung	Flächengröße
Gewerbegebietsfläche	43.324,07 qm
Wohngebietsfläche	8.720 qm
Straßenverkehrsfläche	4.820 qm
private Grünfläche	9.120 qm
öffentliche Grünfläche	1.895 qm
Waldfläche	1.916 qm
Gesamtfläche	69.210 qm

Aufgestellt: Ennigerloh im Oktober 2003, geändert und ergänzt im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Februar 2005.

STADT ENNIGERLOH

- Der Bürgermeister -

Fachbereich Stadtentwicklung

i. A.

Riepe