



Stadt Ennigerloh

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51.1 „Haltenberg-Ost III“, 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
2. Bestandssituation.....	3
2.1. Plangebiet.....	3
2.2. Umfeld des Plangebietes.....	3
3. Formelle und informelle Planung	4
3.1. Flächennutzungsplanung.....	4
3.2. Sonstige übergeordnete Planungen	4
4. Städtebauliches Konzept.....	4
5. Verkehrliche Erschließung.....	6
5.1. Auswirkungen der Planung.....	6
6. Alternative Entwicklungen	7
7. Landschafts- und Naturschutz	7
8. Bodenordnung	8
9. Erschließung / Infrastruktur.....	8
10. Bodendenkmäler.....	9
11. Altlasten	9
12. Flächenbilanz	10

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 des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen. Hintergrund der Aufstellung ist die erforderliche Weiterentwicklung des „Industriegebietes Haltenberg-Ost“. Diese Notwendigkeit resultiert aus der vermehrten Nachfrage insbesondere aus dem Bereich der Logistikbranche nach weiteren Grundstücken in festgesetzten Industriegebieten.

Planungsanlass

Die sowohl mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“, Ennigerloh-Mitte, einhergehende beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist eingetreten und im Wesentlichen abgeschlossen.

Bereits im Zuge dieser sich vollziehenden Entwicklung sind Anfragen und Anträge 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Raum östlich der neuen Logistikhalle und den nördlich und südlich an die K2n angrenzenden Raum als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

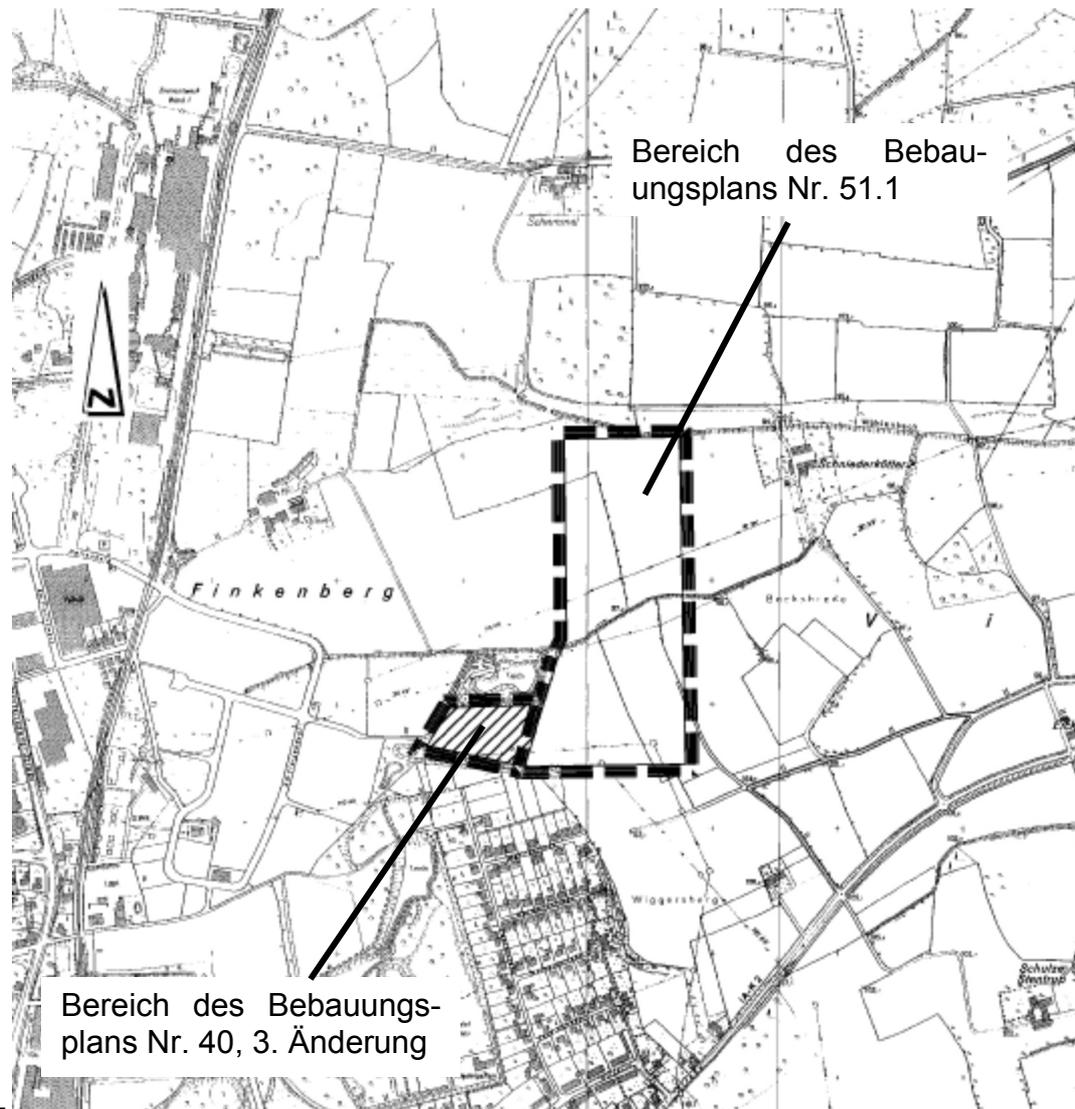
Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.09.2005 die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Sitzung am 19.12.2005 um die südlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens gelegene Fläche, die derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, erweitert.

Im Bebauungsplan Nr. 50, in dem insbesondere auch die Trassierung der K2n planungsrechtlich festgelegt worden ist, sind entsprechende beabsichtigte Abzweige von Erschließungsanlagen nördlich und südlich der K2n festgesetzt. Diese stellen darauf ab, zukünftige gewerbliche Entwicklungen sicherstellen, wie sie mit der nun im Aufstellungsverfahren befindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Abzweige wurden beim Bau der K2n bereits entsprechend erstellt.

Parallelverfahren Flächennutzungsplanänderung

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, ist eine Änderung des Flächennutzungsplan erforderlich. Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans am 12.09.2005 beschlossen. Der Geltungsbereich wurde am 19.12.2006 erweitert.

Der Erweiterungsbereich schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet Haltenberg-Ost“.



2. Bestandssituation

2.1. Plangebiet

Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 umfasst eine Fläche von ca. 10 ha. Mit dem Bebauungsplan wird die Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost I/II“ in östliche Richtung zu beiden Seiten der K2n in Richtung Ostenfelder Straße planungsrechtlich gesichert.

2.2. Umfeld des Plangebietes

Gesamtörtliche Situation

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

Der Planbereich befindet sich im Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Haltenberg-Ost I/II“ und stellt die östliche Erweiterung des bestehenden Industriegebietes dar. Die Erweiterung erstreckt sich sowohl nördlich als auch östlich der K2n in Richtung Ostenfelder Straße.

Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich wird umgeben von industrieller bzw. gewerblicher Nutzung im Westen – dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Haltenberg-Ost – sowie Freiraum und landwirtschaftlicher Nutzung im Norden, Osten und Süden.

Prägend für den Änderungsbereich ist neben der vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Planumfeldes die neu errichtete K2n, die die Westkirchener Straße (ehemalige B475) und den ebenfalls im Jahr 2005 freigegebenen Neubauabschnitt der B475 mit der Ostenfelder Straße verbindet und das Plangebiet fast mittig durchtrennt.

3. Formelle und informelle Planung

3.1. Flächennutzungsplanung

Das Verfahren der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 51.1 „Industrie- und Gewerbegebiet Haltenberg-Ost III“. Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung beider Bauleitplanverfahren in 2005 beschlossen.

3.2. Sonstige übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan

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

Die Bezirksregierung Münster hat ihre Zustimmung zur für den Bebauungsplan Nr. 51.1 erforderlichen Flächennutzungsplanänderung aus regionalplanerischer Sicht in Aussicht gestellt.

Landschaftsplan

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

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die östliche Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes vor. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken insbesondere aus den Bereich Logistik ist die Entwicklung von entsprechenden Grundstücken im Anschluss an das vorhandene Logistik-Centrum Ennigerloh beabsichtigt. 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. 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.

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 südlichen Bereich werden die Abstandsklassen „I-V“ bzw. „I-VI“ unzulässig festgesetzt. Hiermit werden die erforderlichen Schutzabstände zur weiter südlich gelegenen Wohnbebauung eingehalten.

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 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 Festsetzungen werden denen im Bebauungsplanverfahren Nr. 50 „Haltenberg-Ost II“, Ennigerloh-Mitte, getroffenen Festsetzungen für Industrie- bzw. Gewerbegebiete entsprechend im weiteren Verfahren aufgestellt.

5. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über den Nordring, die K2n, an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Im Bebauungsplan Nr. 50, in dem insbesondere auch die Trassierung der K2n planungsrechtlich festgelegt worden ist, sind entsprechende Abzweige zur Anbindung und inneren Erschließung festgesetzt und im Rahmen der Baumaßnahme auch bereits erstellt worden.

Die innere Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens über diese bestehenden Abzweige.

5.1. Auswirkungen der Planung

Verkehrsaufkommen

Die Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“ ist zu einer Zunahme der Verkehrsströme mit dem Ziel bzw. dem Ausgangspunkt „Gewerbegebiet Haltenberg-Ost“ zu erwarten. Diese Zunahme wird nach heutiger Einschätzung nicht zu einer Mehrbelastung der innerörtlichen Straßenzüge und damit zu einer Belastung der an den Straßen liegenden Wohngebieten führen. Durch die sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist davon auszugehen, dass der durch das Gewerbegebiet erzeugte Verkehr auf diesen 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. Dabei sollen die lärmintensiveren Nutzungen, die entsprechend große Abstände zur nächsten Wohnbebauung erfordern, im Norden des Plangebietes festgesetzt werden. Hier befindet sich der landwirtschaftlich geprägte Bereich. Mit Blick auf die ca. 100 m entfernte Wohnnutzung südlich des Plangebietes ist eine entsprechende Staffelung der jeweils zulässigen Abstandsklassen von Norden nach Süden geplant.

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.

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 nicht nur vor dem Hintergrund der Nachfragesituation nach Flächen in diesem Bereich sinnvoll.

Insbesondere die Lagegunst des Standortes, die vorhandene Erschließung, hierbei insbesondere die gute verkehrliche Anbindung durch die vorhandene Kreisstraße K2n, und mögliche Synergieeffekte mit den bereits vorhandenen Betrieben sprechen für eine Weiterentwicklung des vorhandenen Gebietes.

Der Standort wird in ein städtebauliches Entwicklungskonzept eingebunden. Die Belange des Freiraumes und der Landschaft sollen dahingehend berücksichtigt werden, dass die bis zum Grimbergsteinbruch reichenden innerstädtischen Grünflächen mit dem Freiraum vernetzt werden.

All diese Aspekte werden im Zuge der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, berücksichtigt.

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.

Das Gewässer Nr. 268 durchquert das Plangebiet nördlich der K2n, es soll an die westliche Seite des Plangebietes in einen Grüngürtel verlegt werden und dort Anschluss an den Mühlenbach finden. Dieser Grüngürtel soll die wertvollen Biotopstrukturen, die südlich an das Plangebiet angrenzen (Grimberg-Steinbruch in Verbindung mit weiteren Biotopen und dem Regenrückhaltebecken) mit der freien Landschaft im Norden verbinden und so die Vernetzung der Grünstrukturen und eine Einbindung der Baukörper in die Landschaft bewirken.

Für den 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

Neben den bereits begonnenen Grundstücksverhandlungen mit den heutigen Grundstückseigentümerinnen und –eigentümern sind keine weiteren Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

9. Erschließung / Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über vorhandenen Leitungen sowie zu verlegende Leitungen erfolgen und wird in den Bebauungsplanverfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Grundwasser

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

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.

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.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen weist im überwiegenden Planbereich Pseudogley aus Kalkmergel und Tonmergelgestein aus. Dieser Boden verfügt über eine sehr geringe - geringe Wasserdurchlässigkeit. Im südlichen Teilbereich findet sich Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde mit geringer – mittlerer Wasserdurchlässigkeit sowie Redzina (z.T. Rendzina-Braunerde) mit geringer, z.T. hoher Wasserdurchlässigkeit. Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist nach ersten Einschätzungen auf Grund vorhandener aufgrund der örtlichen, undurchlässigen Bodenschichten im nördlich der K2n gelegenen Plangebiet nicht möglich.

Auf Grund der unterschiedlichen Bodenschichten im südlichen Verfahrensbereich kann eine endgültige Aussage hierzu erst im weiteren (Bebauungsplan-) Verfahren unter Einbeziehung bereits erstellter bzw. noch zu erstellender Bodengutachten erfolgen.

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 Entdeckungsstätte 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 von Kampfmitteln, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit den zuständigen Stellen des Kreises Warendorf bzw. des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg abgefragt.

12. Flächenbilanz

(wird im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt)

Plangebiet	Anteil	Fläche
gewerbliche Bauflächen	%	97.601 m²
nördlicher Teil		53.156 m ²
südlicher Teil		44.445 m ²
Grünflächen	%	9.996 m²
nördlicher Teilbereich		7.912 m ²
südlicher Teilbereich		2.085 m ²
Straßenfläche	%	m²
Summe		m²

Ennigerloh, im September 2006

Ben Riepe