

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 39 „Profilia“, Ennigerloh-Mitte

Einführung

Das Plangebiet umfasst zum überwiegenden Teil Flächen, die ehemals zu den Profilia-Werken, die bis in die 80er Jahre hinein Polstermöbel herstellten, gehörten. Nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung werden die Flächen und vorhandenen Gebäude nun von einer Vielzahl Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen genutzt. Bisher ist dieses Gebiet als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh beabsichtigt, den vorhandenen Gebietscharakter planerisch abzusichern und durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung insbesondere den Produktionsbereich zu stärken. Der Bebauungsplan wird als „einfacher“ Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Eine UVP bzw. UVP-Vorprüfung ist nicht erforderlich, da der Aufstellungsbeschluss vor dem 3. Juli 1988 gefasst wurde.

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Veränderungssperre beschlossen, diese gilt bis zum 11.02.2003.

Lage im Stadtgebiet

Das Verfahrensgebiet liegt nördlich des Stadtzentrums zwischen der Westkirchener Straße und der Eisenbahnstrecke der WLE.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden von der südlichen Grenze der Wegparzelle Gemarkung Ennigerloh, Flur 5, Flurstück 502,

im Osten von den westlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Ennigerloh, Flur 4, Flurstück 568 tlw., Flur 5, Flurstück 1818 tlw. (Trasse der WLE),

im Süden von den südlichen und südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Ennigerloh, Flur 5, Flurstücke 1935, 1957, 1958,

im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks 2164, Gemarkung Ennigerloh, Flur 22 (Westkirchener Straße).

Übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Münsterland, wird der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt, im Süden schließt sich ein Wohnsiedlungsbereich an. Entsprechend den Erläuterungen des Gebietsentwicklungsplanes sollen Baulandreserven in bereits bestehenden Gewerbegebieten entwickelt und vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche dar und ist daher aus dem GEP entwickelt worden.

Der vorliegende Bebauungsplan mit den Festsetzungen Gewerbegebiet und Mischgebiet ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das Gutachten des ISH zu „Einzelhandel, Zentrenplanung und Stadterneuerung“ aus dem Jahr 1990 (überprüft und ergänzt 1998) unterstreicht insbesondere die Bedeutung des Stadtkerns für die Stadt Ennigerloh. Es wird mit Nachdruck auf die notwendige Konzentration zentrenrelevanter Funktionen auf den Kernbereich der Stadt hingewiesen, dies vor allem im Hinblick auf die Konkurrenz zu nicht integrierten Einzelhandelsstandorten. Daraus ist abzuleiten, dass Gewerbe- und Mischgebiete außerhalb des Kernbereichs im allgemeinen nicht der Versorgung mit zentrenrelevanten Gütern dienen sollen.

Situation und Planungsanlass

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ein vorhandenes, weitestgehend bebautes Gewerbegebiet. Im nördlichen Plangebiet werden die baulichen Anlagen, zu denen sowohl Verwaltungsgebäude als auch Lager- und Produktionshallen gehören, von kleineren und mittelständischen Unternehmen, die u. a. aus den Bereichen des produzierenden Gewerbes und der Dienstleistung stammen, genutzt. Des weiteren betreibt der Verein „Horizonte“ neben Wertstofflagerung und –aufbereitung dort einen Einzelhandel mit Second-Hand-Waren. Die Gebäude sind überwiegend drei- bis viergeschossig, bis auf das im Norden gelegene Verwaltungsgebäude sind die Gebäude mit rotem Verblendmauerwerk verkleidet.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch gemischte Nutzungen, die von Wohngebäuden über Großhandel, Fitness-Center bis zum städtischen Bauhof reichen und die unterschiedlichsten Bauformen und Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Profilia“ (Aufstellungsbeschluss 16.02.1987, bekannt gemacht am 06.03.87) war der Wunsch, in dem faktischen Gewerbegebiet in nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes vornehmlich produzierende Betriebe anzusiedeln. Damit einhergehend soll der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten erfolgen, um die Funktion des Zentrums zu stärken (s. Ausführungen zu „Konzeption“).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 15.11.00, Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Konzeption und Art der Nutzung

Die Festsetzung der **überbaubaren Flächen** orientiert sich am Gebäudebestand, lässt jedoch bauliche Erweiterungen innerhalb des Gebietes zu.

Für den überwiegenden Teil der Fläche wird als **Art der Nutzung** „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die schon heute vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes, bei denen es sich um nicht wesentlich störendes Gewerbe handelt, werden somit planungsrechtlich gesichert.

Für einen flächenmäßig kleinen Bereich des Plangebietes ist die Festsetzung „Mischgebiet“ getroffen worden, da die tatsächliche Nutzung und der Schutzanspruch der Anwohner einem Mischgebiet entspricht.

Aus dem Spektrum der Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe werden sowohl im Misch-, als auch im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Sortimenten** ausgeschlossen. Zulässig sind daher Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Hierzu zählen u. a. Gartenbedarf (Samen, Pflanzen, Gartengeräte), Werkzeuge und Eisenwaren, Möbel, Kleinmöbel, Gartenmöbel, Baustoffe (Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Bodenbeläge, Paneele), Elektroinstallation, Elektrowerkzeug, Bäder, Sanitär, Kfz-Zubehör, Zweiräder, Zweiradzubehör und Secondhand-Waren. Großhandelsbetriebe sind grundsätzlich zulässig.

Die Stadt Ennigerloh bemüht sich seit Jahren, die Daseinsvorsorge für ihre Bürger zu verbessern, Defizite zu beseitigen und die Entwicklung der Stadt langfristig zu sichern. Aufgabe der Verbesserung der Daseinsvorsorge stellt insbesondere die Verbesserung der Angebotsstruktur zur Grundversorgung der Bevölkerung sowie die Existenzsicherung und Stärkung des vorhandenen Einzelhandels in der Innenstadt dar.

Die Stadt Ennigerloh betreibt seit 1970 die Sanierung ihrer Innenstadt. Neben der städtebaulichen Attraktivierung werden Rahmenbedingungen für Privatinvestitionen aus Handel und Dienstleistung geschaffen.

Vor dem Hintergrund der vom Rat der Stadt Ennigerloh formulierten Zentrenstärkung wurde ein Strukturgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten empfiehlt Maßnahmen zur Schaffung eines multifunktionalen Zentrums, in welchem gerade der Stadtkern als eine städtebauliche Einheit aufzuwerten ist.

Aufgrund vielfältiger Anfragen an Rat und Verwaltung der Stadt Ennigerloh ist deutlich geworden, dass Investitionsbereitschaft für zentrenrelevante Angebote an dezentralen und mit der Innenstadt in Konkurrenz stehenden Standorten vorhanden ist. Um hiermit verbundene städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden Vorhaben, die eine Zentrenschwächung hervorrufen können, im Plangebiet ausgeschlossen. Komplementäre, also die Innenstadt mit ihrer Versorgungsfunktion ergänzende Einrichtung und Betriebe, die gleichzeitig einen Standort aufgrund der jeweils gegebenen Anforderungen in der direkten Kernstadt nicht finden können, sollen im Plangebiet zulässig bleiben. Grundsätzlich bleibt der Gebietescharakter erhalten.

Im Falle eines konkreten Ansiedlungswunsches eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Größenordnung 600m²-700m²) an einem zwischen Zentrum und Peripherie gelegenen Standort im Stadtgebiet Ennigerloh wurde eine „Vereinbarkeitsprüfung mit den Zielen der Bauleitplanung und der Zentrenentwicklung der Stadt Ennigerloh aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht“ in Auftrag gegeben. Gutachterbüro war das Institut für Stadt- und Handelsforschung Dr. Danneberg (ISH). In dieser Untersuchung kommt der Gutachter zu dem eindeutigen Ergebnis, dass das Vorhaben an dem Standort antifunktional zur bestehenden und geplanten Stadtstruktur ist.

Die Realisierung eines Einzelhandelsbetriebes der o. a. Größenordnung birgt die Gefahr einer gravierenden Funktionsschwächung bestehender Zentren und Geschäftszonen, es ist damit zu rechnen, dass richtungsweisend vollzogene städtebauliche Entwicklungen der Kernstadt gefährdet würden.

Der Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten dient nicht dem Schutz einzelner Unternehmen vor Konkurrenz, sondern dem Schutz der Kernstadt mit der nur an diesem Standort gegebenen natürlichen und innenstadtprägenden Nutzungsmischung und Vielfalt. Ein „Downgrading“ der Innenstadt zu Gunsten von peripheren Geschäftslagen ist nicht im Sinne einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung, wäre aber Folge einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt. Wünschenswert sind generell die der Versorgung einzelner Stadtquartiere dienenden Einzelhandelsgeschäfte, sofern diese keine Verkehre und Kunden aus anderen Gebieten abziehen.

Mit dem Bebauungsplan werden aus dem Spektrum zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe und **Vergnügungsstätten** Spielhallen, spielhallen-ähnliche Einrichtung, Sex-Kinos, Sex-Shops, Video-Peep-Shows und generell Betriebe mit Darbietungen oder Produkten sexuellen Charakters ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von Nutzungen soll eine städtebaulich ungewünschte Entwicklung und Überformung des Gebietscharakters verhindern. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist an anderen Stellen des Stadtgebietes gegeben.

Verkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt im Norden der Kernstadt parallel zur Westkirchener Straße und ist über diese mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Die Westkirchener Straße selbst ist eine der Hauptverkehrsstraßen Ennigerlohs und verbindet das Stadtzentrum mit den im Norden gelegenen Gewerbegebieten und mit dem Stadtteil Westkirchen. Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit Kraftfahrzeugen ist gut, auch die Abwicklung des Schwerlastverkehrs ist sichergestellt. Im Osten des Plangebietes liegt die Gleisstrecke der WLE, damit wäre eine Anbindung an den schienengebundenen Güterverkehr grundsätzlich möglich.

Mit dem Umbau der Westkirchener Straße Anfang 2002 soll eine erhebliche Verbesserung in Hinblick auf das Verkehrsmittel „Fahrrad“ erreicht werden, so werden u. a. beidseitig Radwege angelegt.

Die Buslinie von Ennigerloh über Westkirchen nach Warendorf verläuft ebenfalls über die Westkirchener Straße mit zwei Haltestellen in der Nähe des Plangebietes.

Innere Erschließung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich an den bestehenden Verkehrsflächen. Neben einer T-förmigen Stichstraße im Süden des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg von diesem Stichweg in Richtung Olympia-Bad und Schulzenrum festgesetzt, welcher außerhalb des Plangebietes die Gleise der WLE überquert. Die Querung des Bahnübergangs kann nur zu Fuß erfolgen, die Sicherung ist durch die Sperrung des Übergangs für Fahrzeuge aller Art (auch für Radverkehr) und eine Umlaufschranke sichergestellt.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird entweder direkt über die Westkirchener Straße erschlossen oder über die oben erwähnten Stichstraße. Der nördliche Bereich hat eine Zufahrt zur Westkirchener Straße. Die innere Erschließung dieses Gebietes erfolgt nicht über öffentliche Verkehrsflächen, sondern über ein vorhandenes privates Erschließungssystem. Da die Sichtfelder vollständig auf öffentlichen Verkehrsflächen und überwiegend außerhalb des Plangebietes liegen, wurde auf eine Darstellung verzichtet.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist überwiegend auf privaten Flächen unterzubringen, ein Teil des ruhenden Verkehrs kann auf dem Mehrzweckstreifen an der Westkirchener Straße - nach dem Umbau der Straße auf den geplanten Stellplatzflächen - erfolgen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch nicht unerhebliche verkehrsbedingte Immissionen belastet. Für die Westkirchener Straße ergaben aktuelle Verkehrszählungen auf Höhe des Gebäudes Hausnummer 46 einen DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von 4000 Kfz. / Tag, bei einer Verteilung von 89,9% auf die Tagesstunden und 10,1% auf die Nachtstunden. Es ist im betrachteten Abschnitt der Westkirchener Straße von einer gleichbleibenden Fahrzeuganzahl auszugehen. Nach dem „vereinfachten Berechnungsverfahren für Lärm-Immissionen“ (vgl. RdErl. „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ zur DIN 18005 Teil 1, Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.07.88; zugrundegelegtes Verkehrsaufkommen bei dieses Berechnungsverfahrens 89,6% für die Tagesstunden und 10,1% für die Nachtstunden) ergeben sich für die der Westkirchener Straße nächstgelegenen Gebäude (Westkirchener Straße 58 und 60, Abstand von 6,5m zur nächstgelegenen Fahrbahnmitte) Lärmimmissionswerte von

67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Für die Mehrzahl der Gebäude und überbaubaren Flächen, die einen Abstand von 20m oder mehr zur nächstgelegenen Fahrbahnmitte der Westkirchener Straße einhalten, betragen die Lärmimmissionswerte 61 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts.

In einem Abstand von 20m und mehr zur nächstgelegenen Fahrbahn der Westkirchener Straße und damit in einem Großteil des Plangebietes werden die Grenz- bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau; 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung; 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts) im Gewerbegebiet eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten.

Im in einem Abstand von weniger als 20m zur nächstgelegenen Fahrbahn der Westkirchener Straße gelegenen Bereich des Gewerbegebietes und in Teilbereichen des Mischgebietes werden die Richt- bzw. Orientierungswerte der 16. BImSchV eingehalten, die der DIN 18005 geringfügig überschritten.

Im an der Westkirchener Straße gelegenen Teil des Mischgebietes und im südlich davon gelegenen Gewerbegebiet werden die Richt- bzw. Orientierungswerte gem. der vereinfachten Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen z. T. überschritten (DIN 18005 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts; 16. BImSchV 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts), so dass hier im Falle von Neubauten oder wesentlichen Änderungen vorhandener Wohngebäude passive Lärmschutzmaßnahmen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen sind. Immissionsmessungen des Gewerbelärms (vgl. Abschnitt Gewerbelärm) haben ergeben, dass die für den Verkehrslärm berechneten Werte deutlich unterschritten werden. So beträgt der Mittelungspegel des Gewerbe- und Verkehrslärms unmittelbar an der Westkirchener Straße tagsüber max. 62 dB(A), nachts vor 5:30 Uhr weniger als 44 dB(A).

Die Westkirchener Straße wird im Frühjahr 2002 umgestaltet, mittelfristig ist durch den Weiterbau der B 475n vom Nordring in Richtung Westkirchen und durch die Ortsumgehung K 2n von der Ostfelder Straße zum Gewerbegebiet Haltenberg mit einer deutlichen Abnahme des Kfz-Verkehrs zu rechnen. Diese Abnahme ist im Rahmen der Verkehrsnetzuntersuchungen insb. zur Verkehrsmengenbelastung im Zuge des Neubaus der K 2n deutlich geworden. Danach ist nach Umsetzung der Maßnahmen auf der Westkirchener Straße mit einem DTV von 2600 Fzg. zu rechnen. Somit betrüge die Verkehrslärmimmission in einem Abstand von 6,5m zur nächstgelegenen Fahrbahnmitte tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A), in einem Abstand von 20m tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Die Richt- bzw. Grenzwerte werden damit mittelfristig im Gewerbegebiet eingehalten, im Mischgebiet werden teilweise die niedrigeren Grenzwerte der DIN 18005 erreicht bzw. überschritten. Daher sind Wohn- und Schlafräume wie o. a. auch mittelfristig vor Verkehrslärm zu schützen.

Eisenbahnverkehrslärm

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Plangebietes verläuft die Trasse der WLE (Westfälische Landeseisenbahn). Über diese Trasse wird derzeit der Güterverkehr zum nördlich gelegenen Zementwerk und zum Gewerbegebiet Haltenberg abgewickelt. Aus verkehrspolitischen Gründen ist es wünschenswert, wenn die Trasse in Zukunft vermehrt genutzt würde. Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes Haltenberg-Ost ist die Schaffung eines entsprechenden Anschlussgleises beabsichtigt. Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich der Eisenbahnlärmimmissionen sind auf Grund der wenigen gegebenen und künftigen Zugfolgen derzeit nicht durchzuführen.

Gewerbelärm

Im vorhandenen Gewerbegebiet befinden sich u. a. produzierende Betriebe (Möbeltischlerei und Kunststoffbearbeitung) so wie Betriebe mit Transport- und Lagertätigkeiten. Es ist daher neben dem durch An- und Abfahrt der Mitarbeiter der Betriebe verursachten und den Betrieben zuzuordnenden Verkehrslärm mit Gewerbelärmemissionen durch Maschinen, durch Be- und Entladevorgänge, Gabelstapler und LKWs zu rechnen.

Das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner wurde mit der Ermittlung der gewerbebedingten Geräuschimmissionen im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten beauftragt. Das Gutachten wurde im Februar 2001 vorgelegt. Grundlage der Berechnung waren Lärmimmissionsmessungen an zwei Tagen und an mehreren Messpunkten. Aus diesen Daten wurden anschließend Isophonenkarten für die Tages- und Nachtzeit errechnet.

Die dominierende Lärmquelle im südlichen Plangebiet ist die Entstaubungsanlage auf dem Dach einer vorhandenen Tischlerei mit einer Höhe von ca. 10m. Gem. den vorliegenden Berechnungen liegen die Lärmemissionen der Entstaubungsanlage bei über 65 dB(A) und überschreiten damit im unmittelbaren Nahbereich der Anlage die Grenzwerte für Gewerbegebiete. Für die Berechnung ist in Anlehnung an vergleichbare Betriebe und deren Betriebsabläufe von einer täglichen Betriebszeit der Entstaubungsanlage von vier Stunden ausgegangen worden.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Bereich der Wohngebiete westlich der Westkirchener Straße am Ahornweg überschritten werden. Außerdem wird der Mischgebietsrichtwert von 60 dB(A) im südlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebiet geringfügig überschritten.

Nachts kann der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für Mischgebiete in den zwei vorhandenen Mischgebieten westlich der Westkirchener Straße auf Höhe des ehemaligen Profilia-Geländes überschritten werden. Die berechnete Überschreitung der nächtlichen Richtwerte im südlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebiet ist nur zu erwarten, wenn Bauhoffahrzeuge für den winterlichen Streudienst beladen werden. Da dies nur an wenigen Tagen im Jahr der Fall ist und die Werte nur geringfügig überschritten werden, sind die Belastungen hinnehmbar.

Auf Grund der relativ hohen Lärmvorbelastung im Bereich der Westkirchener Straße führt der Gewerbelärm mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes am Ahornweg zu keiner signifikanten Zunahme der Lärmimmissionen. Messtechnisch ist die Überschreitung der nächtlichen Richtwerte im Mischgebiet durch die starken Verkehrslärmeinwirkungen nicht nachweisbar.

Betreiber von Anlagen, die unter das Bundesimmissionsschutzgesetz fallen, haben die Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind oder nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränken. Die von diesen Anlagen ausgehenden Lärmemissionen sind nach der TA Lärm zu ermitteln und zu bewerten, die entsprechenden gebietsbezogenen Richtwerte sollen nicht überschritten werden.

Geruchsimmissionen

Durch das Gutachterbüro Uppenkamp und Partner wurde im Frühjahr 2001 ein Geruchsimmissionsgutachten erarbeitet, das die durch einen im Gewerbegebiet vorhandenen, GFK-verarbeitenden Betrieb entstehenden Geruchsemissionen über ausgewählte Probanden erfasst und die Geruchshäufigkeiten gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in der Umgebung ermittelt. Die Geruchshäufigkeiten liegen laut Gutachten mit einer maximalen Einwirkzeit von 416 h / Jahr im gesamten Untersuchungsraum bei unter einem Prozent. Gem. der GIRL ist mit keinen erheblichen Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Bei Errichtung oder Änderung von geruchemittierenden Anlagen sind die Vorschriften des BImSchG und die Schutzwürdigkeit der umliegenden Nutzungen zu beachten.

WLE-Trasse

Die Trasse der WLE verläuft wie oben beschrieben entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Um das Betreten des Bahngeländes und der Bahngleise vom Plangebiet aus zu verhindern wird gefordert, dass eine dauerhafte und lückenlose Einfriedung in einer Höhe von 2m entlang der Grenze zur WLE-Trasse zu erstellen ist.

Feuergefährliche Gegenstände und Geräte sowie leichtentzündliche Stoffe dürfen in den Gebäuden und auf den Grundstücken nur so gelagert werden, dass sie durch Emission des Eisenbahnbetriebes, z. B. Funkenflug beim Bremsen, nicht entzündet werden können

Ökologische Belange

Das Plangebiet wird derzeit als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzt und ist zum überwiegenden Teil versiegelt. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sind keine Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Versiegelung getroffen worden.

Kleinere nicht versiegelte Flächen sind nur im Bereich der im Mischgebiet gelegenen Gärten zu finden. Bei diesen ist davon auszugehen, dass sie langfristig erhalten bleiben. Eine deutliche Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Daher findet kein Eingriff gemäß § 8 BNatSchG statt, ein Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Nördlich des Plangebietes im Gewerbegebiet Haltenberg-Ost wurden geologischen Untersuchungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass durch den Versickerungsbeiwert von 10^{-6} l / sec eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Daher und auf Grund der Tatsache, dass durch die jahrzehntelange Nutzung der Flächen der Boden stark verdichtet worden ist, ist anzunehmen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auch im Plangebiet nicht möglich ist.

Künftige Bauherren werden aufgefordert, zur zeitlich verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser eine Regenrückhaltungsanlage mit einem Volumen von min. 1,50 m³ je angefangener 100m² versiegelter Fläche vorzusehen.

Ver- und Entsorgung, Versorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt derzeit durch die zuständigen Versorgungsträger und ist gesichert. Erweiterungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, grundsätzlich jedoch möglich.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden über das bestehende und derzeit ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Ennigerloh-Mitte abgeleitet.

Im süd-östlichen Teil des Plangebietes verläuft parallel zur WLE-Trasse eine unterirdische Ferngasleitung. Diese wird als Versorgungsleitung mit einem entsprechenden Hinweis auf den einzuhaltenden Schutzstreifen und dessen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen können für die Umsetzung einzelner Vorhaben erforderlich sein. Diese sind zu gegebener Zeit von dem jeweiligen Vorhabenträger zu regeln. Bodenordnende Maßnahmen sind von öffentlicher Seite nicht beabsichtigt.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist trotz der langjährigen Nutzung des Geländes und mehrfacher Tiefbauarbeiten nicht vollkommen auszuschließen. Hier sei der Hinweis gegeben, dass bei Bodeneingriffen im gesamten Plangebiet Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen ist im Plangebiet nicht bekannt, kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei entsprechenden Funden ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster, Dezernat 22.5 – Kampfmittelräumdienst, Domplatz 1-3, 48128 Münster) zu informieren, die Arbeiten sind einzustellen.

Altlasten

Die Altlastenverdachtsflächenkarten für das Stadtgebiet Ennigerlohs enthalten für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.

Flächenbilanz

Fläche des Bebauungsplangebietes	62.811m ²	100%
<i>davon:</i>		
Gewerbegebiet	56.740m ²	90,3%
Mischgebiet	4.903m ²	7,8%
Verkehrsfläche	1.168m ²	1,9%
Überbaubare Flächen	48.040m ²	76,4%

Ennigerloh, 09.01.2001

Stadt Ennigerloh
- Der Bürgermeister –

FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG

i. A

gez. Handke