Stadt Ennigerloh

Begründung

zur

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

„Industriegebiet Haltenberg-Ost “,

Ennigerloh-Mitte

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

im Dezember 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

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

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss 1
1.1. Planungsanlass 1
1.2. Flächennutzungsplanänderung 2
2. Bestandssituation 2
2.1. Plangebiet 2
2.1.1. Größe und Abgrenzung 2
2.1.2. Gesamtörtliche Situation 4
2.1.3. Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur 5
3. Formelle und informelle Planung 6
3.1. Flächennutzungsplanung 6
3.2. Sonstige übergeordnete Planungen 6
3.2.1. Gebietsentwicklungsplan 6
3.2.2. Landschaftsplan 7
4. Städtebauliches Konzept 7
5. Verkehrliche Erschließung 10
5.1. Auswirkungen der Planung 11
5.1.1. Verkehrsaufkommen 11
5.1.2. Lärmbelastung 11
6. Alternative Entwicklungen 11
7. Landschafts- und Naturschutz 12
8. Bodenordnung 13
9. Erschließung / Infrastruktur 13
9.1.1. Grundwasser 13
9.1.2. Trinkwasser, Löschwasser 13
9.1.3. Entwässerung 14
9.1.4. Telekommunikation 15
10. Bodendenkmäler 16
11. Altlasten 16
12. Baugrund 17
13. Weitere Hinweise 17
14. Flächenbilanz 18

Hinweis:

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) einen gesonderten Teil der Begründung.

Er ist als separater Textteil beigefügt.

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

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Industriegebiet Haltenberg-Ost“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Unterrichtung und Erörterung im Rahmen eines Termins im Rathaus am 08.06.2006. Im gleichen Termin wurde die Öffentlichkeit über die 37. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, informiert. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Oktober 2006 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr in seiner Sitzung am 06.11.2006über die abgegebenen Stellungnahmen beraten. In gleicher Sitzung hat der Ausschuss die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

1.1. Planungsanlass

Mit der Änderung verfolgt der Rat der Stadt Ennigerloh zum einen das Ziel, die bisher für die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzte Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Daneben sollen die überbaubaren Grundstücksgrenzen auf dem westlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen Grundstück angepasst werden. Dieser Bereich ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 40 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Die heutigen überbaubaren Grundstücksflächen bestehen aber aus zwei voneinander geteilten Baugrundstücken. Es ist beabsichtigt, eine durchgängige Nutzung des Gesamtgrundstückes zu gewährleisten. Daher sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der 3. Änderung zusammengeführt werden. Auch die bereits vollzogene Aufhebung der Gewässereigenschaft des Mühlenbachs soll in diesem Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die beschriebenen Änderungen werden vom Änderungsbereich I erfasst.

Der Änderungsbereich II befindet sich im Westen des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um die westlich der Trasse der Westfälischen Landeseisenbahn gelegene Fläche. Der Ursprungsplan setzt hier „überbaubare Grundstücksflächen“ sowie „Flächen zum Anpflanzen einheimischer standortgerechter Laubgehölze“ „Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ fest. Die heute aufzufindende Nutzung besteht aus einer Lagerfläche für den städtischen Bauhof. Im nord-östlichen Bereich stehen derzeit noch Übergangsheime für Asylbewerber.

Für die Übergangsheime an diesem Standort läuft der Förderzeitraum Ende 2007 aus. Diese sollen dann abgebaut werden.

Es ist beabsichtigt, die derzeit durch die Erhaltungs- bzw. Anpflanzungsgebote eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche auf das gesamte Areal auszuweiten. Diese Vergrößerung der überbaubaren Fläche dient der besseren Vermarktung der gewerblichen Fläche. Die Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die sich heute in einer Art Insellage inmitten gewerblicher Nutzung befinden, können an anderer Stelle im Nahbereich neu festgesetzt und entwickelt werden.

Die geplante östliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“ schließt östlich an den Änderungsbereich I an. Das für diese Erweiterung erforderliche Planungsrecht wird über den Bebauungsplan Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ geschaffen, dessen Aufstellungsbeschluss ebenfalls am 19.12.2005 gefasst wurde.

1.2. Flächennutzungsplanänderung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.09.2005 die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh beschlossen. Der Geltungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Rat in seiner Sitzung am 19.12.2005 um die südlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens gelegene Fläche, die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, erweitert. Hier erfolgt die Änderung der Darstellung in „gewerbliche Baufläche“. Für die übrigen Flächen stellt der wirksame Flächennutzungsplan „gewerbliche Baufläche“ dar.

2. Bestandssituation

2.1. Plangebiet

2.1.1. Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 umfasst zwei Änderungsbereiche. Diese umfassen eine Fläche von insgesamt ca. ca. 6,5 ha. Darin enthalten sind auch die Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken), Wasserflächen und Grünflächen, in der keine Änderungen der Festsetzungen des Ursprungsplanes geplant ist.

Der Änderungsbereich I wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 816, 817, 818, alle Flur 4, Gemarkung Ennigerloh, ein Teilstück der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 212, Flur 8, Gemarkung Ennigerloh,
- im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 717 und 690, beide in der Flur 4, Gemarkung Ennigerloh,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 690, 684, 685, 686, 679 und 678, alle Flur 4, Gemarkung Ennigerloh und
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 694 und 693, Flur 4, Gemarkung Ennigerloh, durch die nördlich anschließende westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 800 und die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 816, beide in der Flur 4, Gemarkung Ennigerloh.

Der Änderungsbereich II wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 551, Flur 4, Gemarkung Ennigerloh,
- im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 551, 265 und 549, alle Flur 4, Gemarkung Ennigerloh
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 549, Flur 4, Gemarkung Ennigerloh, und
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 549, 265 und 551, alle Flur 4, Gemarkung Ennigerloh.

Die genauen Abgrenzungen der Änderungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit den geplanten Änderungen der Festsetzungen in den Teilbereichen werden die derzeitig festgesetzten Baugrenzen an die Bedürfnisse der Erwerber angepasst. Dies ist verbunden mit einer Optimierung der baulichen Nutzung dieser Flächen. Zum anderen erfolgt die Arrondierung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“ um die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens.

Insgesamt wird durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und durch die geplante Arrondierung die Vermarktungschancen der noch freien Gewerbegrundstücke deutlich erhöht.

Aus bisher erfolgten Gesprächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung wird deutlich, dass sich durch die geplanten Änderungen sowohl Chancen zur Neuansiedlung von bisher nicht ortsansässigen Betrieben wie auch Chancen zur Vermarktung der Flächen für Betriebserweiterungen ansässiger Gewerbetreibender ergeben.

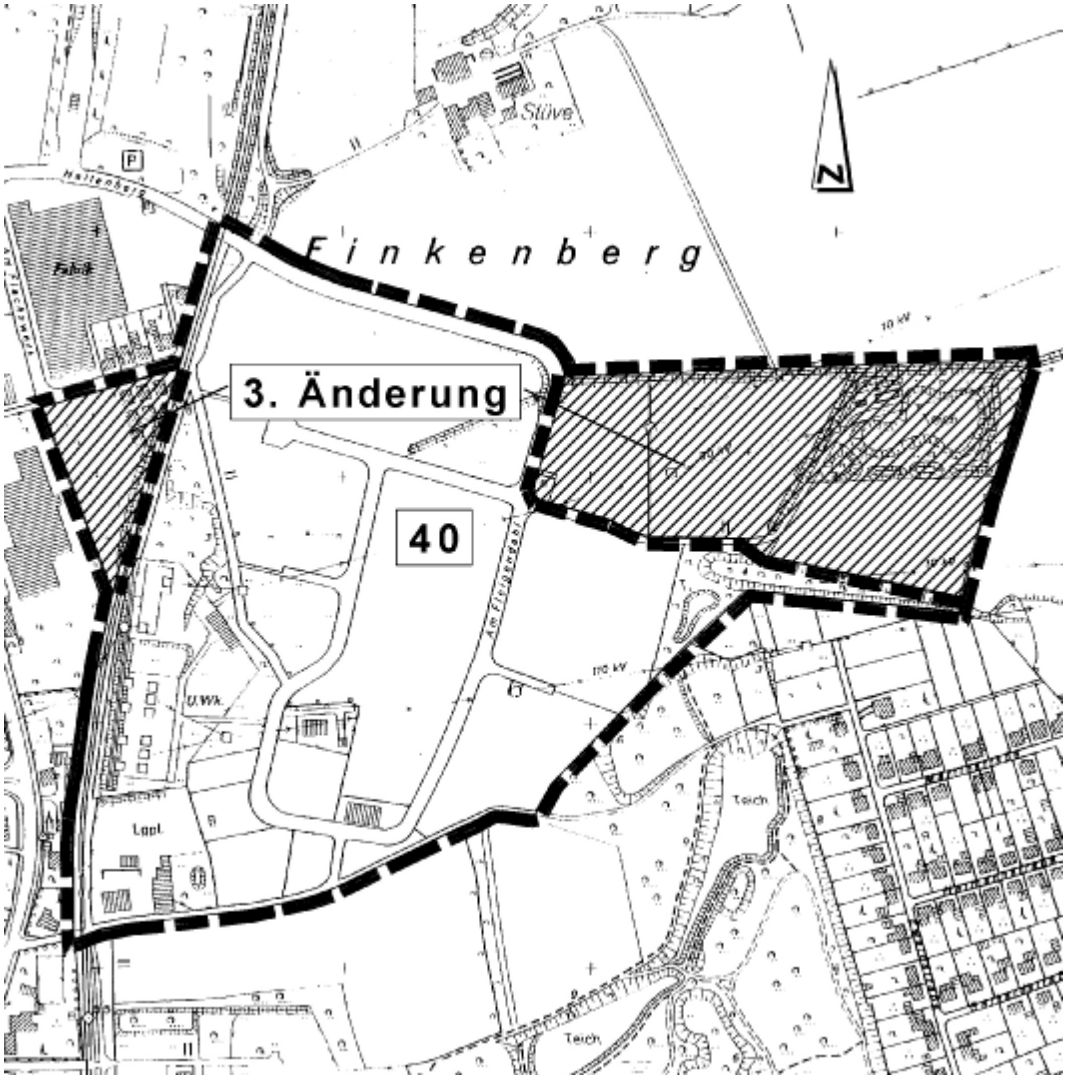

Abbildung 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

2.1.2. Gesamtörtliche Situation

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

Die Änderungsbereiche befinden sich im westlichen und im östlichen Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“.

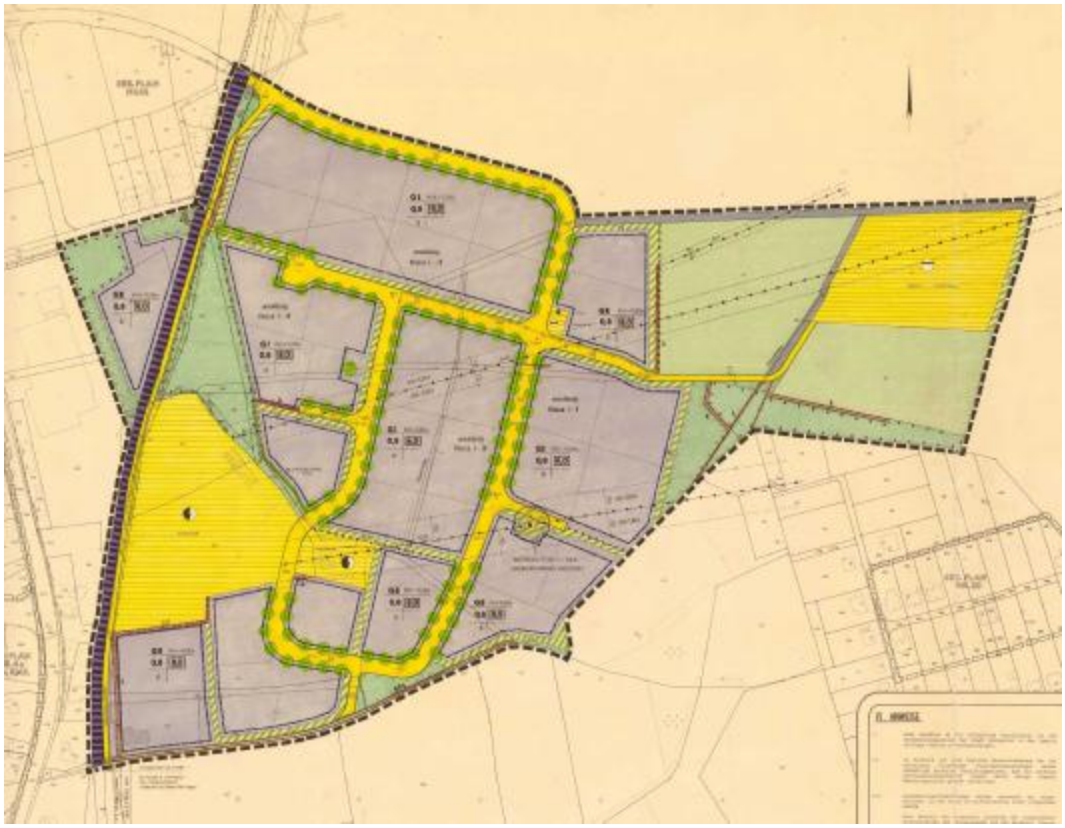

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan Nr. 40 "Industriegebiet Haltenberg-Ost", Ennigerloh-Mitte

2.1.3. Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der östliche Änderungsbereich wird umgeben von der vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzung im Norden und Westen sowie von landwirtschaftlicher Nutzung im Osten und Süden. Die östliche angrenzende Fläche soll zukünftig ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das entsprechende Bauleitplanverfahren befindet sich aktuell in der Aufstellung. Prägend für den Änderungsbereich ist insbesondere die vorhandene gewerbliche Nutzung des Planumfeldes. Hinzu kommt die neu gebaute K2n, der Nordring. Dieser verbindet die Westkirchener Straße (ehemalige B475) und den ebenfalls im Jahr 2005 freigegebenen Neubauabschnitt der B475 mit der Ostenfelder Straße. Seit Ende des Jahres 2006 ist auch der 2. Bauabschnitt der K2n fertiggestellt, so dass der Nordring direkt an die B 475 angebunden ist.

Der westliche Änderungsbereich wird geprägt von der umgebenden gewerblicher Nutzung. Die an die östliche Grenze des Änderungsbereiches angrenzende Bahntrasse unterstützt diese Prägung.

Im südlichen Anschluss an den östlichen Änderungsbereich befinden sich landwirtschaftlichen Flächen, über die eine 110kV-Hochspannungsleitung verläuft. Daran angrenzend befindet sich Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 20 „Hermannstraße“). Der Abstand zwischen Wohnbebauung und geplanter gewerblicher Nutzung beträgt mehr als 100 m.

3. Formelle und informelle Planung

3.1. Flächennutzungsplanung

Das in Aufstellung befindliche Verfahren der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bildet die planungsrechtliche Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Haltenberg-Ost“, Ennigerloh-Mitte. Auch für die Neuaufstellung des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industrie- und Gewerbegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, schafft diese Flächennutzungsplanänderung das erforderliche Planungsrecht. Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung der drei Bauleitplanverfahren in 2005 beschlossen.

Für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 ist die Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich südlich des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Hier stellt der wirksame Flächennutzungsplan derzeit „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung soll in die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ geändert werden.

Sofern die Bezirksregierung Münster als Genehmigungsbehörde der Änderung des Flächennutzungsplans zustimmt, kann die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.

Die landesplanerische Zustimmung mit der Bezirksregierung Münster als zuständige Bezirksplanungsbehörde im Sinne des § 32 Landesplanungsgesetzes (LPlG) erfolgt im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen 37. Änderung des Flächennutzungsplans.

3.2. Sonstige übergeordnete Planungen

3.2.1. Gebietsentwicklungsplan

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

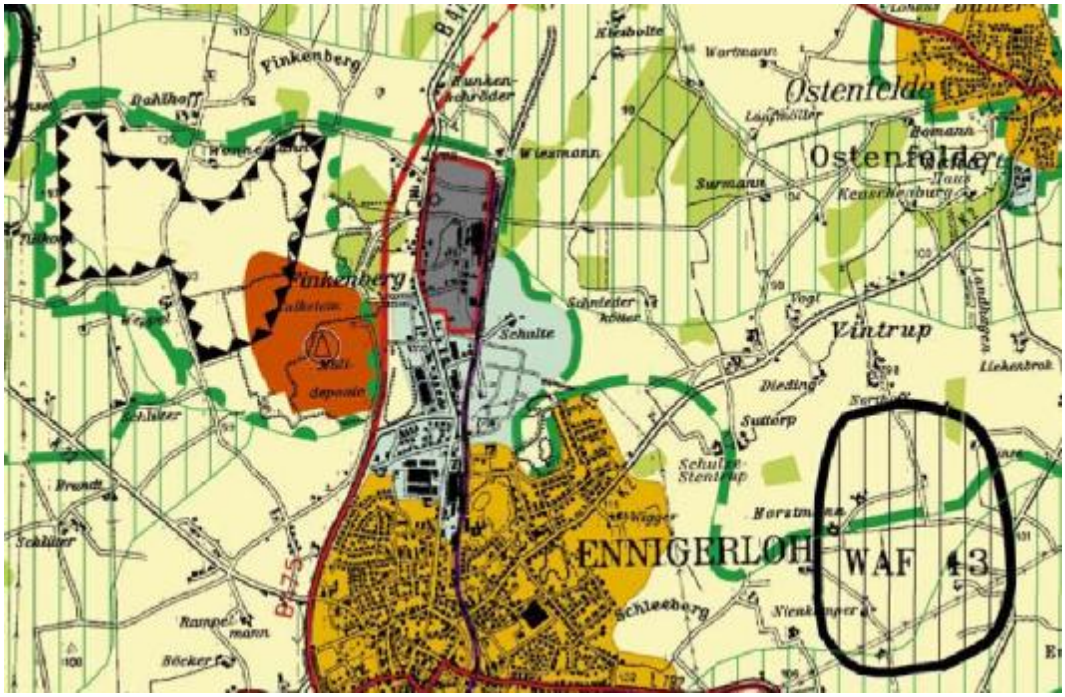

Abbildung 3: Auszug aus dem GEP Münsterland

3.2.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept für die Entwicklung des Industriegebietes Haltenberg-Ost sieht die östliche Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes zu beiden Seiten der Kreisstraße K2n vor.

Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken insbesondere aus dem Bereich der Logistik ist die Entwicklung von entsprechenden Grundstücken im Anschluss an das vorhandene Logistik-Centrum Ennigerloh (LCE), also nördlich der K2n, beabsichtigt. Das für diese Entwicklung erforderliche Planungsrecht wird mit dem Bebauungsplan Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ geschaffen.

Die Weiterentwicklung des Standortes „Haltenberg-Ost“ sieht auch die Ausweisung von Gewerbefläche für Gewerbe- und Industriebetriebe vor, die einen deutlich geringeren Flächenanspruch haben als reine Logistikunternehmen.

Insofern sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.1 südlich der K2n auch kleinere Grundstückseinheiten vorgesehen, die von am Ort bereits ansässigen Betrieben im Rahmen einer Umsiedlung oder Standortausweitung aus dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet heraus nachgefragt werden. Aber auch von bisher vor Ort nicht ansässigen Unternehmen bestehen Ansiedlungswünsche.

In diesem Zusammenhang sollen bisher nicht nutzbare bzw. durch ihren Zuschnitt nur unzureichend nutzbare Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Haltenberg-Ost“ einer entsprechenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierzu zählt auch das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück südlich des heutigen Regenrückhaltebeckens. Hier ergibt sich die Möglichkeit der Arrondierung des bestehenden Industriegebietes Haltenberg-Ost. Für das westlich des Regenrückhaltebeckens gelegene Grundstück soll durch Änderung der überbaubaren Grundstücksgrenzen eine durchgängige Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Diese Änderung entspricht der beabsichtigten Bebauung des neuen Eigentümers.

Für den Änderungsbereich II ergibt sich durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen eine optimierte Nutzung des Grundstücks. Die bisher festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen werden an anderer Stelle im Nahbereich neu festgesetzt. Derzeit befinden sich diese Flächen in einer isolierten Lage, da sie komplett von gewerblicher Nutzung umgeben sind. Eine Verlegung dieser Flächen stellt somit auch aus naturräumlicher Sicht eine Verbesserung dar, da die gewünschte Entwicklung von Natur und Landschaft an dafür besser geeigneter Stelle vollzogen wird. Auch für diesen Bereich liegen konkrete Anfragen eines bereits ansässigen Unternehmens vor.

Im Rahmen der 3. Änderung und der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.1 soll zudem die südliche Grenze des Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“, also der Übergangsbereich zwischen gewerblicher Nutzung und freier Landschaft, durch Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Baum- und Heckenstrukturen neu gefasst werden. Dieser Bereich trennt die gewerbliche Nutzung von der weiter südlich liegenden Wohnnutzung. Es ist beabsichtigt, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwerben und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufzuwerten.

Für die Gewerbegebietsflächen 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 (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 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 sind folgende Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW festgesetzt:

Im östlichen Änderungsbereich die Festsetzungen „Klassen I-V unzulässig“ bzw. „Klasse I-VI unzulässig“ festgesetzt. Diese Abstandsklassen nehmen auf die südlich des Gewerbegebietes befindlichen Wohnhäuser Bezug.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches II befinden sich insgesamt 5 Wohnhäuser ohne einen betrieblichen Bezug. Diese Wohnnutzung wurde bereits 1979 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 „Gewerbegebiet Haltenberg“ mit „GI“ überplant und genießt lediglich Bestandsschutz. Unmittelbar östlich an diese Wohnnutzung grenzt der Bereich des Industriegebietes Haltenberg-Ost (B-Plan Nr. 40) an. Inzwischen haben sich in diesen Bereichen gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die an den vorhandenen Wohnhäusern (Am Flachswerk 4-12) zu einer Vorbelastung aus westlicher, nördlicher und östlicher Richtung beitragen. Um sicherzustellen, dass im Rahmen der 3. Änderung nicht auch noch von Süden her erheblich emittierende Betriebe an die Wohnnutzung heranrücken, hat das Staatliche Umweltamt Münster im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches II nur Gewerbetriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Anregungen wurde entsprochen, die bereits im übrigen Plangebiet erfolgte Zonierung auf Grundlage der Abstandsliste wurde auf den Änderungsbereich II ausgeweitet (Abstandsklassen I-VII unzulässig).

Bei Einhaltung dieser Abstände ist davon auszugehen, dass weder erhebliche Belästigungen noch Gefahren auf die südlich des Gebietes befindliche Wohnbebauung einwirken. Die jeweiligen Abstandsklassen sind den Festsetzungen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Festsetzung der Ausnahmemöglichkeit nach § 31 BauGB im Bebauungsplan ermöglicht Betrieben Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste 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.

Weiterhin hat das Staatliche Umweltamt die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes für die nördliche Grenze des Änderungsbereiches II im Bereich der Wohnnutzung angeregt, um nicht durch Ziel- und Quellverkehre eine zusätzliche Lärmbelastung für die Wohnnutzung herbeizuführen. Auch dieser Anregung ist der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr gefolgt werden. Der Entwurf zur 3. Änderung wurde entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen entsprechen zum großen Teil denen des Ursprungsplans Nr. 40 bzw. der 2. Änderung. Sie sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Verkehrliche Erschließung

Der westlich des Regenrückhaltebeckens gelegene Teilbereich behält weiterhin eine direkte Anbindung an den heutigen Nordring (früher: Am Fleigendahl), die K2n.

Entsprechende Regelungen, die auch die Einrichtung einer Linksabbiegespur ab einer bestimmten Verkehrsdichte enthalten, sind mit dem zukünftigen Straßenbaulastträger, dem Kreis Warendorf, bereits getroffen worden. Da die K2n mit Finanzmitteln des Bundes gefördert wird, wird sie im weiteren östlichen Verlauf anbindungsfrei hergestellt. Dieser Streckenabschnitt befindet sich allerdings außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40.

Der Änderungsbereich südlich des Regenrückhaltebeckens wird über die vorhandene Straße „Am Fleigendahl“ sowie den noch zu schaffenden Erschließungsstich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 erschlossen. Über den Nordring, die K2n, ist der Änderungsbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

5.1. Auswirkungen der Planung

5.1.1. Verkehrsaufkommen

Bei jeder Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes „Haltenberg-Ost“ ist durch weitere Ansiedlungen auch eine Zunahme der Verkehrsströme mit dem Ziel bzw. dem Ausgangspunkt „Gewerbegebiet Haltenberg-Ost“ zu erwarten. Diese Zunahme wird nach vorliegenden Untersuchungen aber nicht zu einer Mehrbelastung der innerörtlichen Straßenzüge und damit zu einer Belastung der an diesen Straßen liegenden Wohngebieten führen (vgl. Entlastungswirkung im Zusammenhang mit dem Neubau der K2.

Vielmehr ist durch die außerordentlich gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (K2 bzw. K2n, B475, BAB A2) davon auszugehen, dass der durch das Industrie- und Gewerbegebiet erzeugte Verkehr sich restriktionsfrei im Raum verteilt.

5.1.2. Lärmbelastung

Die zu erwartende Lärmbelastung hängt von den zukünftigen Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet und den durch sie ausgelösten Emissionen ab. Für das Gebiet ist eine Gliederung entsprechend des Abstandserlasses NRW mit einer Staffelung der jeweils zulässigen Abstandsklassen festgesetzt. Auch für die Änderungsbereiche werden entsprechende Abstandsklassen festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Abstände ist davon auszugehen, dass weder erhebliche Belästigungen noch Gefahren auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken. Die jeweiligen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hierzu wird auch auf die Ausführungen zu den festgesetzten Abstandsklassen verwiesen (Kapitel 4).

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. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt weitere gewerbliche Bauflächen in der benötigten Größenordnung bzw. der vorhandenen Lagegunst nicht dar.

Insbesondere die Lagegunst und die vorhandene Erschließung – hierbei insbesondere die gute verkehrliche Anbindung durch die vorhandene Kreisstraße K2n – eröffnet Synergieeffekte für vorhandene Betriebe und sind wesentliche Argumente für eine Weiterentwicklung dieses Industrie- und Gewerbegebietes. Zu der Weiterentwicklung zählt auch die Arrondierung des bestehenden Gebietes „Haltenberg-Ost“, für die die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft.

Die weitere Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen an dem Standort „Haltenberg-Ost“ erscheint sowohl vor dem Hintergrund der Nachfragesituation nach Flächen im Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes sowie aus der städtebaulichen Situation heraus sinnvoll.

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.

Die Gewässereigenschaft des im nördlichen Geltungsbereich verlaufenden Gewässers Nr. 268 wurde durch die Untere Wasserbehörde im März 2006 auf Antrag durch die Stadt Ennigerloh in einer Länge von ca. 235,0 m (ab der Straße Am Fleigendahl bis zur Einmündung des Gewässer II. Ordnung Nr. 268.1 in das Gewässer 268) aufgehoben. Die Fläche des Aufhebungsbereiches wird der Gewerbefläche bzw. den Verkehrsflächen zugeordnet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil dieser 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.

Der vorhandene Wall entlang der Bahntrasse der WLE im Änderungsbereich II soll mit dem vorhandenen heckenartigen Bewuchs soweit möglich erhalten bleiben.

Es erfolgt daher eine entsprechende Festsetzung dieser Fläche als private Grünfläche mit entsprechenden Bindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich bis auf die bebauten Grundstücke im Eigentum der Stadt Ennigerloh.

9. Erschließung / Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über vorhandenen Leitungen sowie zu verlegende Leitungen in den Erweiterungs- bzw. Änderungsbereichen erfolgen und wird in Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Im Rahmen der geplanten Entwicklung des südlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen, heute landwirtschaftlich genutzten Grundstückes sollen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt werden. Dadurch wird zum einen die Abrüstung der heute noch vorhandenen 10 kV-Hochspannungsleitung als auch ein aus Sicht der Wasserversorgung erforderlicher Ringschluss möglich. Die entsprechenden Abstimmungsgespräche der Wasserversorgung Beckum und den Stadtwerken Ennigerloh erfolgen derzeit.

9.1.1. Grundwasser

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

9.1.2. Trinkwasser, Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird zukünftig über die vorhandene Trinkwasserleitung im Nordring und entsprechend zu verlegende Abzweige gewährleistet. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Längs der K2n zwischen der Westkirchener Straße und dem östlichen Rand des Plangebietes stehen 3.200 l/Min. bis 1.600 l/Min. 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 Grundschutz (3.200 l / Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden) hinausgehender Löschwasserbedarf ist von den jeweils betroffenen Bauherren selber sicherzustellen.

9.1.3. 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.

Im Änderungsbereich I befindet sich ein Regenklär- sowie ein Regenrückhaltebecken. Das Niederschlagswasser des westlichen Teilbereiches des Änderungsbereiches I kann in das vorhandene Regenklär- und Regenrückhaltebecken und anschließend in das Gewässer II. Ordnung Nr. 268.1 eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens soll in das zu schaffende Regenklär- und Regenrückhaltebecken, welches im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ errichtet wird (die entsprechenden Planungen sind mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und werden derzeit vom beauftragten Ingenieurbüro bearbeitet) abgeleitet.

Im Änderungsbereich II (westlich der WLE-Trasse) wird das Schmutz- und das Niederschlagswasser entsprechend der heutigen Verfahrensweise über die vorhandenen Mischsysteme abgeleitet.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen weist im überwiegenden Bereich des Industriegebietes Haltenberg-Ost Pseudogleye aus Kalkmergel und Tonmergelgestein aus. Dieser Boden verfügt über eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit. Im Gebiet südlich der K2n, also im Änderungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 40, finden sich Braunerden, z.T. Pseudogley-Braunerden mit geringer – mittlerer Wasserdurchlässigkeit sowie Rendzina (z.T. Rendzina-Braunerde) mit geringer, z.T. aber auch hoher Wasserdurchlässigkeit. Auf Grund der unterschiedlichen geologischen Verhältnisse im Plangebiet kann eine endgültige Aussage zu einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort erst im weiteren Verfahren unter Einbeziehung bereits erstellter bzw. noch zu erstellender Bodengutachten erfolgen.

Aufgrund der Belastung durch die gewerbliche Nutzung ist Niederschlagswasser aber vor einer Versickerung vorzuklären.

9.1.4. 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 im Rahmen von Bauvorhaben sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche 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,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und dem mit der telekommunikationstechnischen Erschließung beauftragten Unternehme auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Mit Bekanntgabe des Erschließungstermins sind Abstimmungsgespräche zur Festlegung der Koordinationstrassen mit anderen Versorgungsträgern erforderlich.

10.

11. 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).

12. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das westlich an den Änderungsbereich II angrenzende Gelände des ehemaligen „Flachswerk“ wird als Altstandort im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführt. Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung, die Grundlage für einen Katastereintrag wäre, liegt für dieses Gelände noch nicht vor.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beim Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg abgefragt. Eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der Fläche kann nach der vorgenommenen Luftbildauswertung wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend der Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Kampfmittelbeseitigung, ist deshalb die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBes NRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr anzuwenden. Diese kann im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm eingesehen bzw. heruntergeladen werden. Die Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Hierzu ist rechtzeitig vor Baubeginn der Kontakt mit der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, In der Krone 31, 58099 Hagen, aufzunehmen. Ansprechpartner beim Kampfmittelbeseitigungsdienst ist Herr Schmitz, Telefon (02331) 6927-3889.

13. Baugrund

Im Untergrund des Plangebietes befindet sich verkarstungsfähiges Gestein. Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Daher wird empfohlen, im Rahmen von Bauvorhaben eine entsprechende Baugrunduntersuchung der zur Überbauung vorgesehenen Flächen vorzunehmen.

Für den Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen wurden entsprechende Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Baumaßnahmen durchgeführt. Im nordöstlichen Bereich ist eher mit Staunässe zu rechnen.

14. Weitere Hinweise

Durch die Bebauungsplanänderung sind sowohl eine 30-kV-Freileitung als auch eine 110-kV-Freileitung betroffen.

Die Trasse der 30-kV-Doppelfreileitung ist mit einer beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens (11,5m beiderseits der Leitungsachse) dürfen Gebäude und Anlagen nicht errichtet und leitungsgefährdende Stoffe nicht angehäuft werden. Bäume und Sträucher müssen, auch so weit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten.

Der Änderungsbereich 1 der Bebauungsplanänderung befindet sich geringfügig in dem 2x19,00m = 38,00 m breiten Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Sämtliche Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitungen sind mit der RWE abzustimmen. Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen dem Eigentümer und der RWE vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden. Im Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Bäume und Sträucher müssen, auch so weit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen, so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können. Eine Erhöhung des Geländes im Schutzstreifen ist verboten.

Die 110-kV-Umspannanlage Ennigerloh befindet sich in der Nähe des Änderungsbereiches 2. Von der Anlage gehen entsprechend der Stellungnahme des Betreibers (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice) betriebsbedingt Lärmemissionen aus, die bei einem Abstandsbereich von bis zu ca. 10 m Pegel oberhalb des für Gewerbegebiete geltende Nachtimmissionsrichtwertes von 50 dB(A) erreichen können. Da sich die überbaubaren Grundstücksflächen des Änderungsbereiches II in einem Abstand von mehr als 10 m von der Umspannstation befinden, ist davon auszugehen, dass die geltenden Nachtimmissionsrichtwerte eingehalten werden.

15. Flächenbilanz

Plangebiet	Anteil	Fläche
Gewerbegebiet	68 %	44.646,94 m²
Verkehrsflächen	4 %	2.411,87 m²
Versorgungsflächen	19 %	12.429,32 m²
Öffentliche Grünfläche	5 %	3.315,22 m²
Private Grünfläche	2 %	1.023,12 m²
Wasserflächen	2 %	1.615,26 m²
Flächen gesamt	100 %	65.441,73 m²

aufgestellt

Ennigerloh, im Dezember 2006

Ben Riepe