



**Stadt
Ennigerloh**

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Rottendorf“, Ennigerloh-Mitte

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

(Änderungen bzw. Ergänzungen auf Grund der Abwägung sind rot markiert)

im November 2012

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

Teil 1: Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Übergeordnete Vorgaben	6
2.1. Regionalplan	6
2.2. Flächennutzungsplan	7
2.3. Landschaftsplan	8
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
4. Städtebauliches Konzept	9
5. Verkehrliche Erschließung	11
6. Lärmbelastung	11
7. Alternative Entwicklungen	11
8. Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz	12
9. Bodenordnung	13
10. Erschließung / Infrastruktur	13
10.1. Grundwasser	13
10.2. Bodenverhältnisse	13
10.3. Trinkwasser, Löschwasser	13
10.4. Entwässerung	14
10.5. Telekommunikation	14
11. Bodendenkmäler	14
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
13. Altlasten	15
14. Kampfmittel	15
15. Bergbau	15
16. Flächenbilanz	16

Teil 2: Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) einen gesonderten Teil der Begründung. Er ist als separater Textteil beigelegt.

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Rottendorf“ ist seit dem 15.05.1974 rechtskräftig. Er stellt die bis heute rechtskräftige planungsrechtliche Grundlage für die Firma Rottendorf Pharma GmbH, die Ludgeruskirche mit Pfarrzentrum und Kindergarten sowie einzelne Wohnbaugrundstücke dar.

Flächenmäßig hat das Gewerbegebiet den größten Anteil an den festgesetzten Nutzungen. Die gesamte Gewerbegebietsfläche wird durch die Rottendorf Pharma GmbH eingenommen. Sie hat an der Ostenfelder Straße ihren Hauptsitz mit Verwaltung, Produktion und Entwicklung. Daneben gibt es in Ennigerloh einen weiteren Standort für den Bereich der Verpackung am Fleigendahl, im Industriegebiet Haltenberg-Ost.

Im Westen des Bebauungsplangebietes Nr. 23 folgt in der flächenmäßigen Betrachtung die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche. Auf dieser Fläche steht die Ludgerus-Kirche, das Kirchenzentrum mit Pfarrheim (nördliche Teilfläche) sowie der Kindergarten der Kirchengemeinde.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; hier befinden sich insgesamt 8 Wohngrundstücke.

Die Kirchengemeinde St. Ludgerus wurde vor einiger Zeit mit der Kirchengemeinde St. Jakobus zusammengelegt. Dabei werden zukünftig die Einrichtungen der Kirchengemeinde St. Jakobus genutzt und aktuell renoviert. Die Einrichtungen der Kirchengemeinde St. Ludgerus werden somit nicht mehr benötigt und bereits heute teilweise nicht mehr genutzt (z. B. der Kindergarten).

Bis zum Abschluss der Renovierungsarbeiten der St. Jakobus-Kirche im Jahr 2013 wird die St. Ludgerus-Kirche noch für Gottesdienste genutzt und danach durch die Kirchengemeinde endgültig aufgegeben. Nach der Entweihung („Profanierung“) soll nach aktuellem Sachstand die Kirche mit den beiden markanten Kirchtürmen abgerissen werden.¹

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat vor dem Hintergrund der Aufgabe der kirchlichen Nutzung auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen in seiner Sitzung am 15.12.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Rottendorf“, Ennigerloh-Mitte, beschlossen. In der 2. Änderung soll die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen aufgehoben werden.

Grund für die angestrebte ersatzlose Aufhebung der Gemeinbedarfsfestsetzungen ist die Tatsache, dass die zukünftige Nutzung des noch kirchlich genutzten Grundstücks heute noch nicht feststeht. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 23 wird sich das weitere Baugeschehen auf dem heutigen Gemeinbedarfsgrundstück nach § 34 BauGB richten.

¹ Quelle: Tageszeitung „Die Glocke“ vom 08.02.2012, Teil Ennigerloh



Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 23 „Rottendorf“ (© Stadt Ennigerloh, 2012)

Gemäß 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 05.10.2009 bis einschließlich 05.11.2009 im Rathaus der Stadt Ennigerloh während der allgemeinen Sprechzeiten öffentlich dargelegt. Diese Beteiligung wurde wegen einer fehlerhaften Darstellung des Geltungsbereiches des Gesamtbebauungsplans Nr. 23 im Lageplan, der der aushängenden Bekanntmachung beigelegt war, in der Zeit vom 23.11.2009 bis einschließlich 22.12.2009 wiederholt. Während der Darlegungsfristen bestand allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung). Die Möglichkeit zur Einsicht in die Planung und zur Äußerung bestand parallel auch online unter www.o-sp.de/ennigerloh > Aktuelle Beteiligungen.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel über die Offenlegung informiert und um Stellungnahme gebeten

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

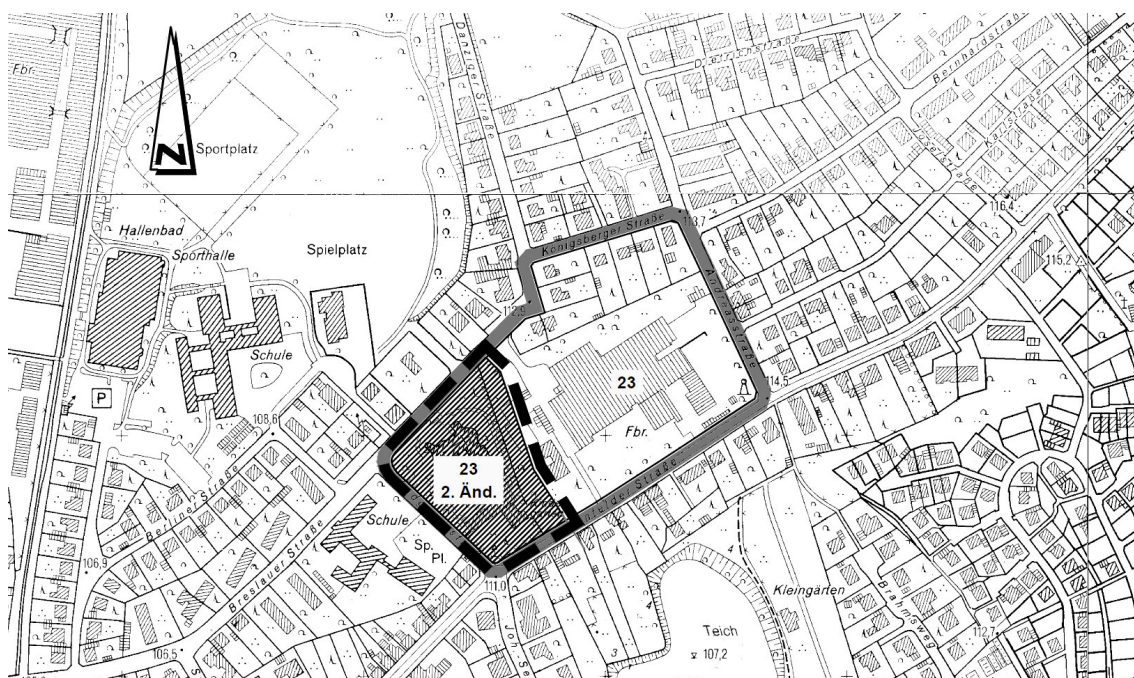


Abbildung 2: Auszug aus der DGK (© Gebobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf, 2011)

Am 26.03.2012 wurde der ursprüngliche Geltungsbereich der Aufhebung um den östlich angrenzenden Grünstreifen („Fläche für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern“) erweitert.

Gemäß § 3 (1) BauGB schließt sich die Unterrichtung und Erörterung des Verfahrens nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

2. Übergeordnete Vorgaben

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) sowie § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) wird Rechnung getragen:

2.1. Regionalplan

Die Bezirksregierung Münster wurde im September 2010 vom Regionalrat Münster beauftragt, den geltenden Regionalplan für das Münsterland fortzuschreiben.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland stellt sowohl im geltenden Plan wie auch im Entwurf der Fortschreibung, der sich aktuell im Beteiligungsverfahren befindet, für das in Rede stehende Verfahrensgebiet „ASB – Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

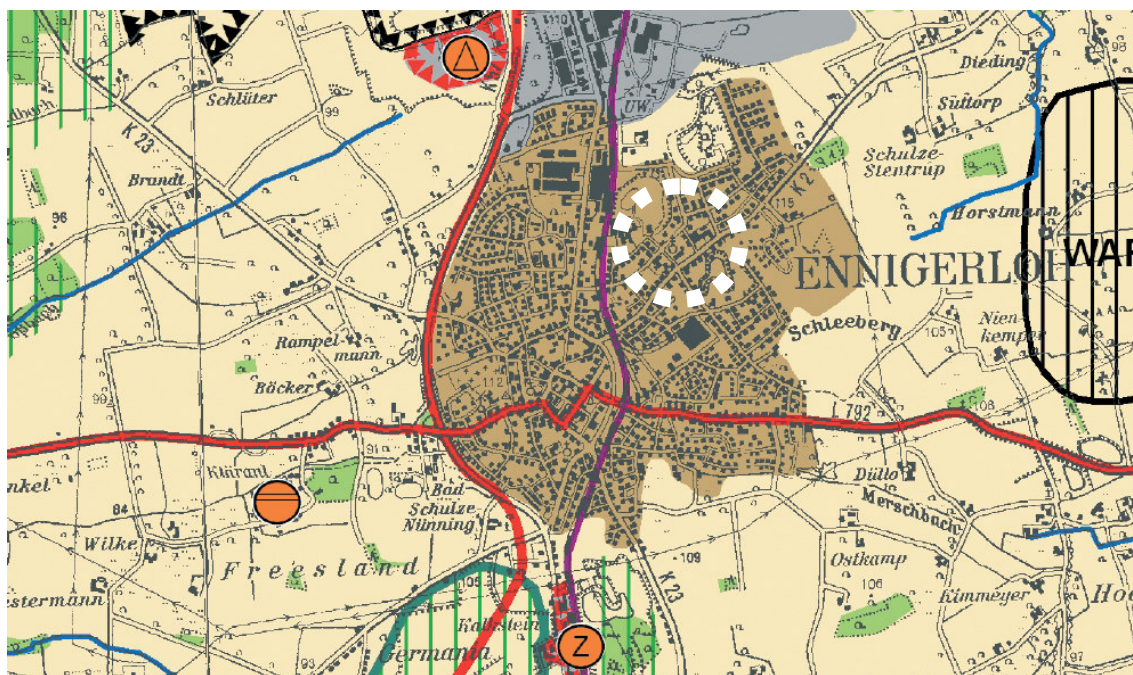


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Münsterland, Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans (© Bezirksregierung Münster, Stand 2011)

2.2. Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist seit Februar 2010 mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster als Höhere Verwaltungsbehörde wirksam.

Im Bereich der Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 stellt der Flächennutzungsplan „gewerbliche Bauflächen“ dar.

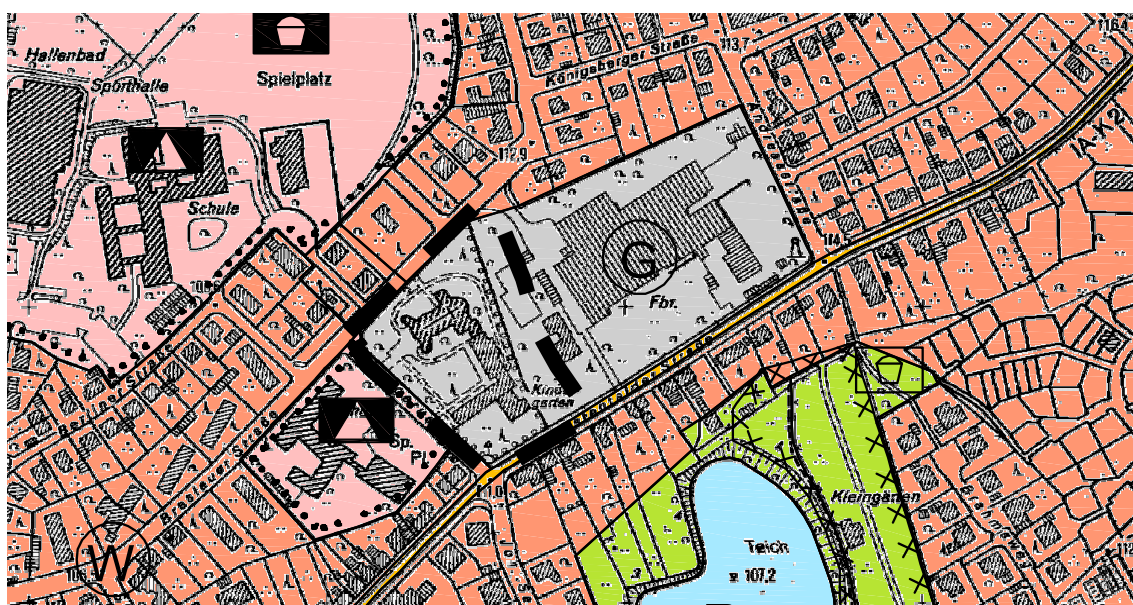


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, Stand 2009)

2.3. Landschaftsplan

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

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Größe, Abgrenzung und Umfeld des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 12.370 m². Diese teilt sich auf in ca. 9.870 m² „Fläche für den Gemeinbedarf“ und ca. 800 m² Grünfläche (inkl. Fußweg).

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Ennigerloh-Mitte, nördlich angrenzend an die Ostenfelder Straße. Die westliche Grenze bildet die Ludgerusstraße, die nördliche die Breslauerstraße und die östliche Grenze des Änderungsbereiches bildet die westliche Grenze des Grundstücks der Firma Rottendorf Pharma.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst

- das Grundstück Gemarkung Ennigerloh, Flur 5, Flurstück 1639, und
- ein Teilstück des Grundstücks Gemarkung Ennigerloh, Flur 5, Flurstück 2472.

Bei dem Teilstück handelt es sich um den ca. 10-15m breiten Pflanzstreifen zwischen dem Kirchengrundstück und dem Gewerbegrundstück der Firma Rottendorf.

Der genaue Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Änderungsbereich wird umgeben von verschiedenen Nutzungen:

- Gemeinbedarfsnutzung (Mosaikschule) im Westen,
- Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung (Gemeindezentrum Ludgerus) im Nord-Westen bzw. Norden
- Wohn- und gewerbliche Nutzung (Fa. Rottendorf) im Nord-Osten bzw. Osten sowie
- Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Seite der Ostenfelder Straße im Süden.

Die dargestellten baulichen Strukturen der Umgebung sind auch im nachfolgenden Luftbild erkennbar.

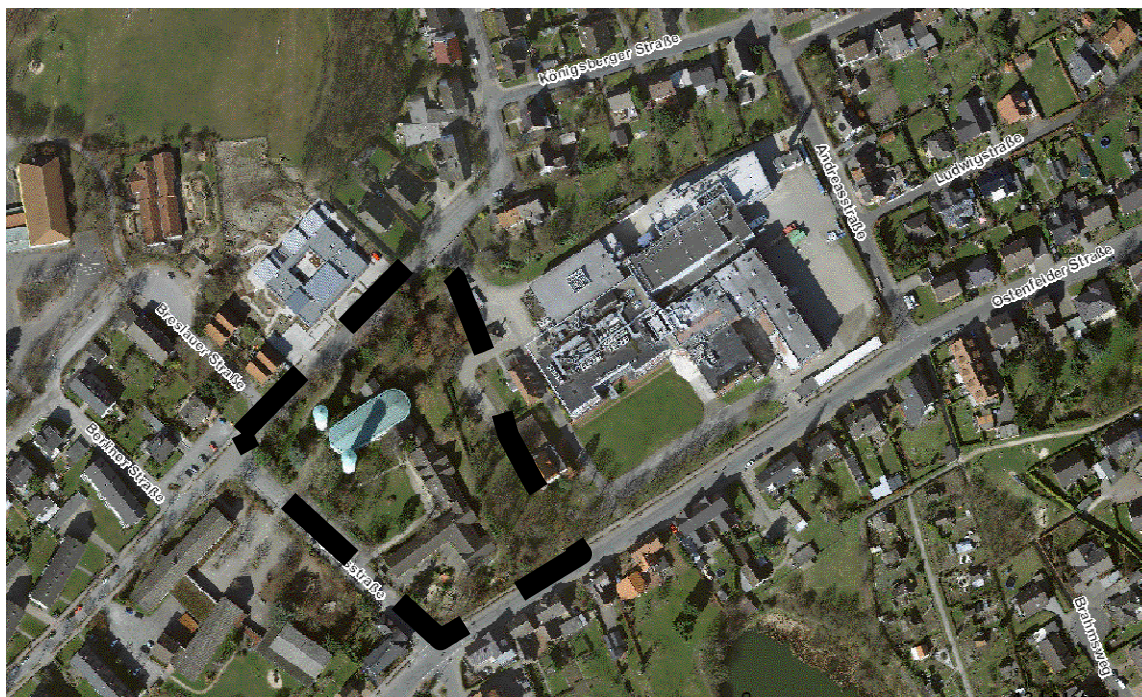


Abbildung 5: Auszug aus der ALK (© Gebobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf, 2011)

4. Städtebauliches Konzept

Ein städtebauliches Konzept im Sinne eines städtebaulichen Entwurfes mit sich daraus ergebenden Festsetzungen für einen Bebauungsplan gibt es nicht. Im konkreten Fall werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23 „Rottendorf“ für den Teilbereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zukünftig hinfällig, da eine kirchliche Nutzung absehbar entfallen und seitens der Kirchengemeinde als Eigentümerin auch nicht weiter angestrebt wird.

Die Kirchengemeinde beabsichtigt den Verkauf des Grundstücks.

Seitens der benachbarten Firma Rottendorf Pharma GmbH besteht großes Interesse am Erwerb dieses Grundstücks. Dieses Interesse ist offensichtlich im nur noch begrenzt vorhandenen Potential an freien Flächen auf dem heutigen Firmengelände begründet.

Über entsprechende Verkaufsgespräche zwischen der Kirchengemeinde und der Firma Rottendorf Pharma wurde öffentlich berichtet. Derzeit ist aber weder ein Erwerb durch die Firma Rottendorf vollzogen worden noch liegen der Stadt Ennigerloh konkrete Planungen der Firma Rottendorf Pharma GmbH für zukünftige Bauvorhaben auf dem (noch zu erwerbenden) Grundstück vor.

Mit der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wird die beschlossene Aufgabe der kirchlichen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung nachvollzogen. Da es an konkreten Planungsabsichten für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche fehlt, soll die heutige Festsetzung ersatzlos aufgehoben werden. Weitere Entwicklungen auf dem heutigen Kirchengrundstück unterliegen dann den Regelungen des § 34 BauGB.

Nach Einschätzung der Stadt Ennigerloh handelt es sich bei der Umgebungsbebauung um eine Gemengelage, welche die weitere Nutzung des heutigen Kirchengrundstücks für verschiedene Zwecke möglich macht. Zu den denkbaren Nutzungen gehören wegen der umgebenden gewerblichen Nutzung durch die Firma Rottendorf und der Gemeinbedarfsnutzung durch die Schule neben der Fortführung des Status quo, einer Weiternutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Kirchengemeinde auch eine Gemeinbedarfsnutzung für schulische Einrichtungen, ebenso eine gewerbliche Nutzung oder eine wohnbauliche Nutzung. Entscheidend für ein mögliches Bauvorhaben wird das im § 34 BauGB vorgeschriebene „sich einfügen“ in die Umgebungsbebauung und die Verträglichkeit mit den heute vorhandenen Nutzungen sein. Diese Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls gutachterlich nachzuweisen.

Sollte – wie aktuell diskutiert – die Firma Rottendorf Pharma GmbH das Grundstück von der Kirchengemeinde erwerben, könnte sie entweder die ehemals von der Kirchengemeinde genutzten Gebäude, sofern diese noch vorhanden und auf Grund ihrer baulichen Struktur nutzbar sind, um- bzw. weiternutzen oder nach Abbruch der aufstehenden Gebäude neue Vorhaben realisieren. Auch dann ist aber die Verträglichkeit mit den heute vorhandenen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren, gegebenenfalls auch durch entsprechende Gutachten, nachzuweisen. Dies gilt auch für die in der Öffentlichkeit bekannt gegebene Absicht der Firma Rottendorf, das ehemalige Pfarrheim als Kantine für seine Mitarbeiter umzunutzen.² Allerdings steht einem solchen Vorhaben der Grundstückskauf durch die angesprochene Firma voran.

Das aktuell angestrebte Aufhebungsverfahren steht einem späteren Bebauungsplanverfahren – weder einem Angebotsbebauungsplan nach § 30 (1) BauGB noch einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB – nicht entgegen.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seinen Beratungen zur Aufstellungen des Bebauungsplanverfahrens die Standortsicherung für die Firma Rottendorf mit einer großen Zahl an qualifizierten Arbeitsplätzen als einen zu berücksichtigen Belang erkannt (vgl. § 1 Abs.6 Nr. 8 – Belange der Wirtschaft).

Ebenso hat der Rat die Schutzwürdigkeit der vorhandenen umgebenden Nutzungen, nämlich die westlichen angrenzende Schule und die nördlich bzw. nord-westlich und südlich der Ostfelder Straße an den Änderungsbereich angrenzende Wohnbebauung eingestellt – gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Diese Belange sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen in Einklang zu bringen. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch bei der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen.

² Quelle: Tageszeitung „Die Glocke“ vom 08.02.2012, Teil Ennigerloh

In Abwägung der bekannten und bisher vorliegenden Belange ist die Aufhebung der bisherigen Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche und eine „Entlassung“ in den sogenannten unbeplanten Innenbereich, in dem Bauvorhaben zukünftig den Regelungen des § 34 BauGB unterliegen, ausreichend, um mit dem dann geltenden Bauplanungsrecht die zu berücksichtigten Belange in Einklang bringen zu können. Ein Planerfordernis besteht nicht.

5. Verkehrliche Erschließung

Der Aufhebungsbereich wird über die Ludgerusstraße und die Breslauer Straße sowie die Ostfelder Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Ostfelder Straße, die im östlichen Verlauf an den Nordring (K2) angebunden ist.

6. Lärmbelastung

Für die Beurteilung von Vorhaben im Innenbereich gem. § 34 BauGB ist die in § 34 Abs. 1 geforderte Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein maßgebliches Kriterium. Diese Anforderung ist unmittelbarer Ausfluss aus den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 5 ff. BauGB. So kann ein Vorhaben unzulässig sein, wenn in einem Gebiet ungesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse bestehen. Werden die „gesunden“ Arbeits- und Wohnverhältnisse durch ein geplantes Vorhaben verschlechtert, kann das Vorhaben auch wegen der Verletzung des Einfügegebotes unzulässig sein.

In Gemengelage ist der für das Einfügen vorgegebene Rahmen durch die unterschiedlichen Nutzungen und Schutzansprüche zumeist recht weit. Hier kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme große Bedeutung zu.

Die Prüfung, ob die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, ist erst bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens möglich. Diese Prüfung obliegt dem zuständigen Bauamt (hier: Kreis Warendorf). Im Rahmen dieser Prüfung kann die Erstellung entsprechender Gutachten zum Nachweis der Einhaltung vorhandener Schutzwerte, bei denen die Wahrung unterstellt wird, erforderlich werden.

7. Alternative Entwicklungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wird die beschlossene Aufgabe der kirchlichen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung nachvollzogen, indem die Gemeinbedarfsfestsetzung aufgehoben wird. Die Aufhebung der derzeitigen Festsetzung ist alternativlos, da die ursprüngliche Nutzung entfällt und keine andere als die festgesetzte Nutzung zulässig ist.

Nach der Aufhebung unterliegt das heutige Kirchengrundstück den Regelungen des § 34 BauGB. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen in der prägenden Umgebung (Gemengelage) sind verschiedene Vorhaben zulässig, solange sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (und die Erschließung gesichert ist).

Insofern eröffnet die ersatzlose Aufhebung die größtmögliche Bandbreite an möglichen Entwicklungen für das in Rede stehende Grundstück.

8. Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hat bezüglich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes und des Artenschutzes keine konkret festzumachenden Auswirkungen.

Die durch den Bebauungsplan heute zulässigen (Boden-)Eingriffe werden nach dem Abschluss des Verfahrens im nach rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen Umfang nicht mehr zulässig sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Gemäß § 1a (3) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Diese Regelung ist zutreffend, da Eingriffe bereits vor der Entscheidung zur Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans zulässig waren.

Die Vorschriften zum Landschafts- und Naturschutz sowie zum Artenschutz werden zukünftig im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen sein.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der NABU darauf hingewiesen, dass die auf dem Grundstück der Kirchengemeinde vorhandenen alten Bäumen, sofern sie einer Bebauung weichen müssen, vorher gründlich untersucht werden sollten. In den alten stattlichen Bäumen sind Spechthöhlen und Vogelnester zu erwarten, die mit Spechten, Hohltaube und anderen Vögeln besetzt sind. Auch streng geschützte Fledermäuse können in Spechthöhlen ihre Kinderstube haben.

Im Kirchturm sollen nach Kenntnis des NABU Turmfalken ihre Nestplätze haben. Zudem haben Fledermäuse oft ihre Kinderstube auf Dachböden von Kirchen. Dort sowie im oder am Kindergartengebäude können weitere Vogelquartiere sein. Vor Abbruch der Gebäude müssten diese nach Einschätzung des NABU daher ebenfalls auf eventuelles Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht werden. Sollten Nistplätze gefunden werden, empfiehlt der NABU eine Umquartierung unter Einbindung von Experten. Die Stellungnahme des NABU liegt dem Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB bei.

Um die Zerstörung von besetzten Nistplätzen und Kinderstuben zu vermeiden, sollte nach Wunsch des NABU das Baumfällen und der Abbruch von Gebäuden grundsätzlich nicht während der Brut- und Aufzuchszeit durchgeführt werden.

Der Hinweis bezüglich des Fällens von Bäumen ergeht in Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen, wonach die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen ist.

Die konkreten Hinweise des NABU sowie die Vorschriften zum Landschafts- und Naturschutz und zum Artenschutz werden zukünftig im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen sein.

9. Bodenordnung

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich in privatem Besitz. Maßnahmen der Bodenordnung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Erschließung / Infrastruktur

10.1. Grundwasser

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

10.2. Bodenverhältnisse

Das Grundstück ist aktuell mit kirchlichen Einrichtungen bebaut. Inwieweit der Boden für Bauvorhaben bzw. Neubauvorhaben hinsichtlich Tragfähigkeit bzw. Versickerung geeignet ist, ist ggf. durch entsprechende Baugrundgutachten im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu klären.

10.3. Trinkwasser, Löschwasser

Das erforderliche Löschwasserangebot ist abhängig von der zukünftigen Art der Bebauung und Nutzung des heutigen Kirchengrundstücks.

Vorbehaltlich der Zielnetzstrategie der Wasserversorgung und bei rückläufigem Trinkwasserverbrauch können aktuell über mindestens drei Hydranten der Ostfelder Straße und Ludgerusstraße bis zu 192 m³/h oder an der Breslauer Straße bis zu 96 m³/h in der Summe Trinkwasser zu Löschzwecken für den Grundschutz nach den Rahmenbedingungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 entnommen werden.

Ein erforderlicher Objektschutz ist anderweitig sicherzustellen. Soweit dieser erforderlich wird, ist die Trinkwasserinstallation von der Löschwasserinstallation zu trennen. Dabei sind die Trinkwasserverordnung 2011 die einschlägigen DIN-Normen (1988-600, 14462 und EN 12845) zu beachten.

Sofern das vorhandene Löschwasserangebot nicht ausreichend ist, muss der über die dargebotene Menge hinausgehende Bedarf seitens der Bauherren durch Anlage von Löschwasservorräten/unerschöpflichen Wasserquellen wie Bohrbrunnen, Löschteiche o.ä. gedeckt werden.

Zur Löschwasserentnahme sind – soweit nicht bereits vorhanden – in den umgebenden Straßenbereichen (Ludgerusstraße, Breslauer Straße und Ostfelder Straße) Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

10.4. Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Ableitung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz mit den entsprechenden Ergänzungen. Die Schmutzwasserableitung ist im neu erstellten zentralen Abwasserplan (ZAP) enthalten.

10.5. Telekommunikation

Entsprechende Kommunikationslinien sind in den Straßenkörpern vorhanden. Für den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist jeder Bauherr selber verantwortlich.

11. Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind.

Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern: 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).

Das Plangebiet ist zukünftig gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Entsprechende Hinweise sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu geben.

13. Altlasten

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

14. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmiteleinwirkungen liegen nach Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg als zuständigem Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind. Es sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich.

Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Entsprechende Hinweise sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in die Baugenehmigung aufzunehmen.

15. Bergbau

Der Aufhebungsbereich liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“. Eigentümerin des Erlaubnisfeldes ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie, vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf den Planungsbereich ist daher nicht zu rechnen.

16. Flächenbilanz

Plangebiet	Anteil	Fläche	
Gemeinbedarfsfläche	80 %	9.873 €	m²
Fläche für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern	20 %	2.497 €	m²
Aufhebungsbereich gesamt	100 %	12.370 €	m²

- aufgestellt im August 2011
- ergänzt auf Grund der Abwägung durch den Rat der Stadt Ennigerloh im November 2012

Ennigerloh, 30. November 2012

Ben Riepe