

**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“
Ennigerloh–Mitte**

Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

November 2010

Bearbeitung:

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
Tel.: (02524) 28-3020
Fax: (02524) 28-5400
www.ennigerloh.de
email: stadtentwicklung@ennigerloh.de

INHALT

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	5
1.1. Bestandssituation und Anlass der Aufstellung der 2. Änderung.....	5
1.2. Verkehr / Erschließung.....	5
1.3. Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
1.4. Übergeordnete Vorgaben.....	6
1.5. Auswirkungen der Planung	7
2. Planungsinhalte	7
2.1. Ziele und Zwecke der Planung	7
2.2. Städtebauliches Konzept	8
2.3. Erschließungskonzept.....	8
2.4. Ver- und Entsorgung	9
2.5. Gasfernleitung	9
3. Festsetzungen.....	10
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.2. Betriebsleiterwohnungen.....	11
3.3. Regelungen nach Abstandserlass NRW.....	11
3.4. Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.....	11
4. Begleitende Untersuchungen und Planungen	12
4.1. Umweltprüfung	12
4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz.....	13
4.3. Altlasten.....	17
4.4. Kampfmittel	17
4.5. Denkmalschutz	18
5. Flächenbilanz	18
6. Anhang A: Umweltbericht	
7. Anlage B: Merkblatt Kampfmittel	

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Bestandssituation und Anlass der Aufstellung der 2. Änderung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ reagierte die Stadt Ennigerloh auf Defizite in der Gewerbeflächenbilanz der Stadt. Insbesondere im Kernstadtbereich konnten aktuelle Anfragen nach entsprechenden Gewerbegrundstücken aufgrund des festgestellten Defizits nicht befriedigt werden. Neben der Investitionsabsicht eines Gewerbetreibenden aus dem Bereich der Logistik für die Gesamtfläche des im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten Industriegebietes sollten über die festgesetzten Gewerbegebietsflächen Ausweichmöglichkeiten für in Ennigerloh ansässige Gewerbebetriebe zum Zwecke der Verlagerung oder Teilverlagerung geschaffen werden. In der Folgezeit wurden mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ weitere Industriegebietsflächen geschaffen. Insbesondere Betriebe der Logistikbranche fragten entsprechenden Flächenausweisungen nach.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 16.02.2009 auf Grund geänderter Rahmenbedingungen (geänderte Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Entwicklung) die Aufstellung der 2. Änderung des Beb.-Planes Nr. 50 "Industriegebiet Haltenberg-Ost II", Ennigerloh-Mitte beschlossen. Die geänderte städtebauliche Konzeption hat Änderungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen zur Folge. Zudem wird mit dem nördlich der Hofstelle Stüve gelegene Teil des festgesetzten Gewerbegebietes ein großer Bereich wieder dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugeführt, da dieser nach derzeitigem Stand auch langfristig nicht als Gewerbefläche vermarktbar ist.

1.2. Verkehr / Erschließung

Der Änderungsbereich verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Er liegt unmittelbar an der Kreisstraße K2n, dem Nordring, die das Gebiet mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbindet. Über die B 475 besteht ein Anschluss an die Autobahn 2 (Anschlussstelle Beckum). Mit dem geplanten Ostring als Verlängerung des Nordrings und der damit verbesserten Anbindung an die L 792 (Oelder Straße) kommt in naher Zukunft ein weiterer Anschluss an die A2 hinzu (Anschlussstelle Oelde).

Die geplante innere Erschließung ist auf Grund der Flächenreduktion in dieser Form nicht mehr erforderlich und wird aufgegeben.

1.3. Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst das im Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ festgesetzte Gewerbegebiet und beinhaltet einen Änderungs- und einen Aufhebungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 7,1 ha. Die Fläche liegt in den Fluren 4 und 8, Gemarkung Ennigerloh, an der nordöstlichen Peripherie des Stadtgebietes Ennigerloh, ca. 2 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Die Fläche erstreckt sich - ausgehend von der Straße „Am Fleigendahl“ - ca. 280 m in

nördlicher Ausdehnung und - ausgehend von der Gleistrasse der Westf. Landes-
eisenbahn im Westen - ca. 260 m in östliche Richtung.

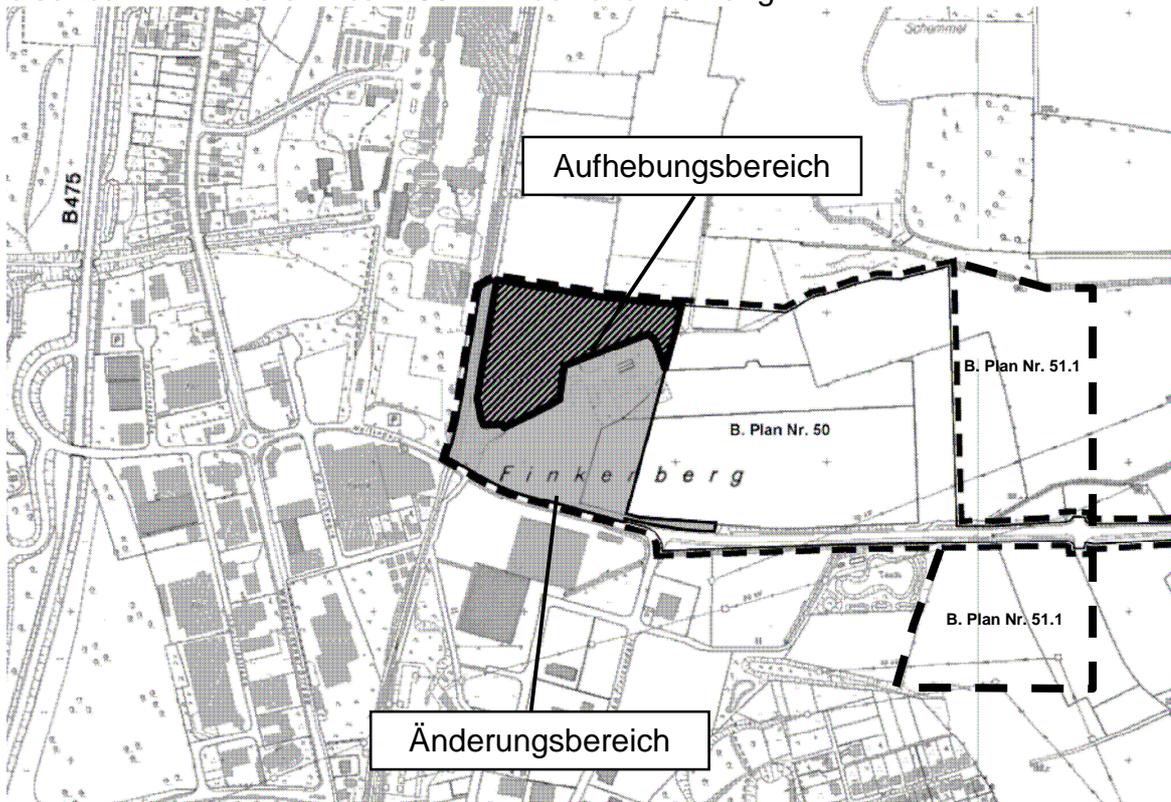


Abbildung 1: Übersichtplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“

1.4. Übergeordnete Vorgaben

Gebietsentwicklungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 50 wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt. Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland stellt für das in Rede stehende Verfahrensgebiet „GIB – Gewerbe und Industrieansiedlungsbereich“ dar.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh berücksichtigt in seiner Darstellung bereits die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50. Die Neuaufstellung ist seit Februar 2010 mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster als Höhere Verwaltungsbehörde wirksam.

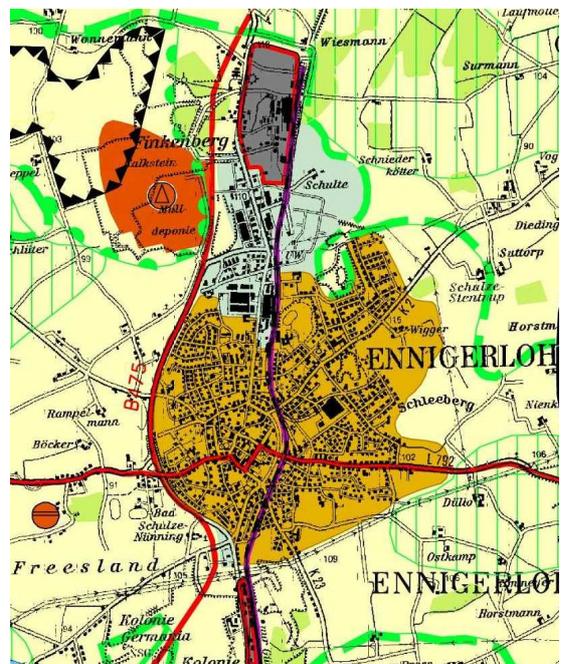


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Münsterland (© Bezirksregierung Münster, Stand 2009)

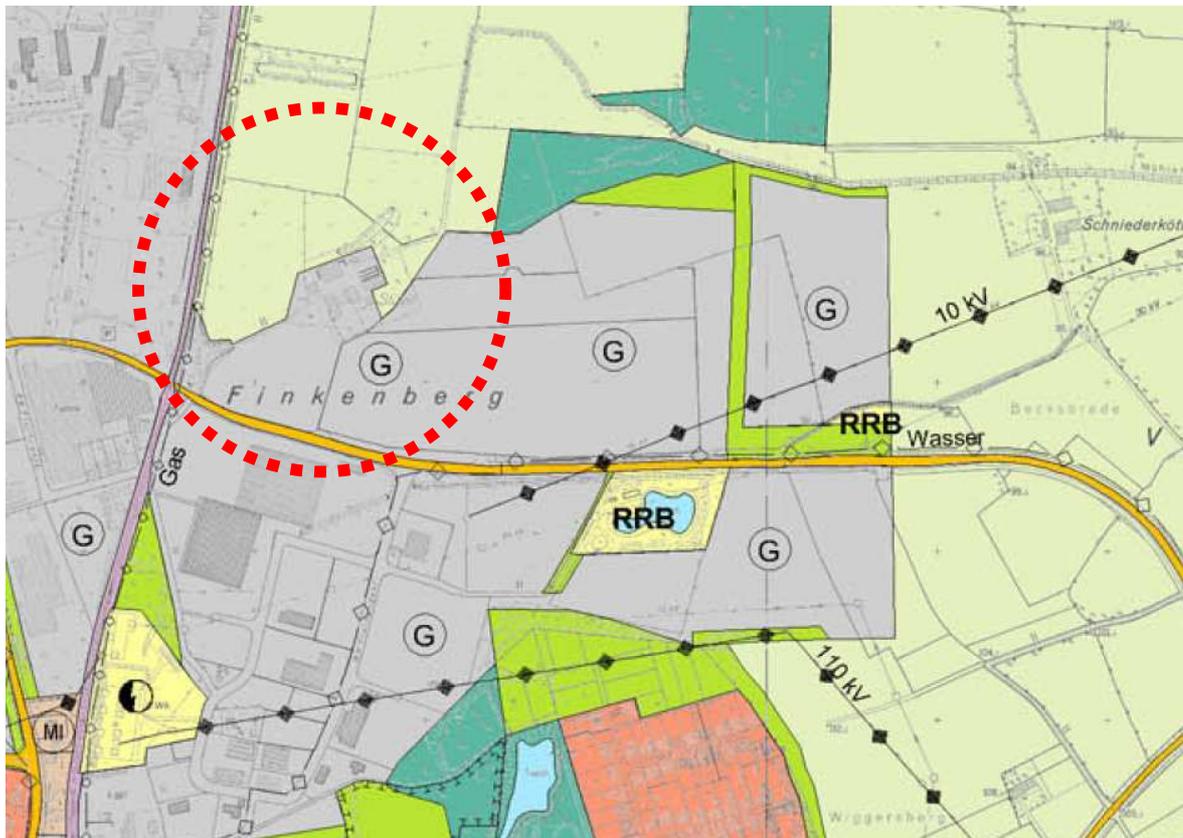


Abbildung 3: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, 2009)

1.5. Auswirkungen der Planung

Im Abgleich mit dem Ursprungsplan nimmt die 2. Änderung überbaubare Flächen in einer Größenordnung von ca. 2,5 ha zurück und führt diese wieder dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu. Damit entfällt die bisher mögliche Bebaubarkeit dieser Flächen und sie stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Natur wieder „zur Verfügung“. Die heute noch ungenutzte Fläche zwischen dem Nordring / K2n und der Hofstelle Stüve bleiben als Gewerbeflächen erhalten. Eine geplante Inanspruchnahme von Flächen in nicht unerheblichem Ausmaß mit den verbundenen Auswirkungen auf die Landschaft findet somit nicht statt.

2. PLANUNGSINHALTE

2.1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Verfahrensgebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“. Dabei handelt es sich überwiegend um das festgesetzte Gewerbegebiet. In dem östlichen angrenzenden festgesetzten Industriegebiet wurde bereits das **Logistik Centrum Ennigerloh** errichtet, eine weitere Halle nördlich der bestehenden zur Erweiterung des LCE ist geplant.

Im Rahmen der 2. Änderung werden Flächen, die auch zukünftig nicht vermarktbar scheinen, wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den verbleibenden Gewerbeflächen werden an die geänderte Situation angepasst. Dadurch erhalten diese Flächen eine größere Flexibilität für eine bessere Vermarktung.

2.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept behält größtenteils die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 50 bei. Die Änderung beinhaltet im wesentlichen den Wegfall der inneren Erschließung in der Form, wie sie ursprünglich im Gewerbegebiet festgesetzt war. Die zwischenzeitlichen Überlegungen zu einer Gleistrasse entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 50 ermöglichen zudem den Verzicht auf das ursprünglich angedachte private Anschlussgleis entlang der K2n. Für eine Realisierung der nördlichen Gleistrasse ist allerdings ein gesondertes Verfahren erforderlich. Die Eintragung in der Planzeichnung ist daher nur nachrichtlich. Für den Geltungsbereich des festgesetzten Industriegebietes wird durch die geänderten Rahmenbedingungen und die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse eine neue Erschließungssystematik erforderlich, die ebenfalls im Rahmen der 2. Änderung enthalten ist.

Mit der Rückführung langfristig nicht vermarktbarer Flächen reagiert die Stadt auch auf die im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans, Teilabschnitt Münsterland, geplanten Flächenzuweisungen. Diese – in der Fortschreibung bereits berücksichtigten – Flächen erhöhen den Handlungsspielraum bei zukünftigen Planungen an anderen Stellen im Stadtgebiet.

2.3. Erschließungskonzept

Die ursprünglich geplante Stichstraße in das festgesetzte Gewerbegebiet wird aufgegeben. Der Anschluss an die K2n bleibt erhalten und wird nach Nord-Osten fortgeführt, so dass sämtliche Industriegebietsgrundstücke eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erhalten. Für das an den Nordring angrenzende Gewerbegrundstück (GE1) sind direkte Zu- und Abfahrten vorgesehen.

Die zukünftige Erschließung der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen beschränkt sich im wesentlichen auf die Fortsetzung der bereits im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden. Auf eine innere Erschließung des festgesetzten Gewerbegebietes soll zukünftig auf Grund des geänderten Zuschnitts verzichtet werden. Statt dessen wird der bereits zur Anbindung des LCE gebaute Stich von der K2n nach Norden verlängert, so dass sämtliche Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücke an das öffentliche Straßennetz angebunden sind. Diese Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die aufgrund ihrer Dimensionierung auch für Lastkraftwagen ausreichend Wendemöglichkeiten schafft.

Die Hofstelle Stüve wird über die bestehende Stichstraße vom Clemens-Ruhe-Weg erschlossen. Beide Verkehrsflächen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fuss-, Rad- und Landwirtschaftsweg“) festgesetzt. Der Clemens-Ruhe-Weg und der Abzweig sind dadurch in der Nutzung auf die Anlieger (Hofstelle, landwirtschaftliche Flächen) beschränkt und sind nicht zur Erschließung der südlichen Gewerbeflächen heranzuziehen. Der Clemens-Ruhe-Weg stellt eine wichtige Verbindung im übergeordneten Fuß- und Radwegenetz dar.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluss an die vorhandene Kommunikationsnetze ist durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert. Die entsprechenden Vorgaben enthält bereits der Bebauungsplan Nr. 50.

Für den Änderungsbereich ist – wie bereits im Ursprungsplan festgesetzt – gem. Arbeitsblatt W 405 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.

Die Entsorgung der Schmutzwässer ist bereits im Ursprungsplan Nr. 50 geregelt. Im Unterschied zur damaligen Planung wird die ehemaligen Hofstelle nicht überplant, sondern in ihrem Bestand gewerblich genutzt.

Durch den Entfall der inneren Erschließung des Gewerbegebietes ist der Anschluss an die Abwasserleitung in der K2n über eine entsprechende Druckrohrleitung erforderlich. Diese Leitung wird über die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Ver- und Entsorger im Bebauungsplan gesichert.

2.5. Gasfernleitung

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Gasfernleitung L 7444 der Thyssengas GmbH (vormals RWE Transportnetz Gas). Der Schutzstreifen beträgt 6,0 m. Die Leitungstrasse ist mit dem Schutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen.

Hinsichtlich der Gasfernleitung sind gemäß des Merkblattes zur Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Unterirdische Gasfernleitungen sind im allgemeinen mit einer Erdüberdeckung von etwa 0,8 – 1,0 m verlegt. In vielen Fällen verläuft ein Fernmeldekabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens (hier: 6,0 m). Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Betriebsplänen des jeweiligen Leitungsinhabers.

Der Verlauf der Gasfernleitung wurde mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan übernommen. In der Planzeichnung und in der Legende wird auf die Schutzstreifenbreite hingewiesen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Gasfernleitung, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauer-

stellplätze, z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen, usw. sowie das Lagern von schwertransportablem Material.

- Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund (bzw. eines Rechtsnachfolgers des derzeitigen Leitungsinhabers) vorgenommen werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen sind die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straße, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsleitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit dem Leitungsinhaber abzustimmen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – ist in jedem Fall der Leitungsinhaber zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch den Leitungsinhaber in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig beim Einsatz von Raupenfahrzeugen).

Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.

In beiderseitigen Interesse soll der Leitungsinhaber durch den jeweiligen Vorhabenträger über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens unterrichtet werden, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

3. FESTSETZUNGEN

3.1. *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Die Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsplans Nr. 50 „Haltenberg-Ost II“ bleiben im Grundsatz erhalten. Es erfolgen Änderung / Anpassungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden den aktuellen Planungen bzw. den nach Satzungsbeschluss vollzogenen Entwicklung (z. B. dem Verkauf der Hofstelle, Verlagerung des geplanten privaten Anschlussgleises an die nördliche Plangrenze) angepasst.

Die Festsetzung „Gewerbegebiet (GE)“ für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches bleibt erhalten. Im nord-westlichen Teil wird die bisherige Gewerbegebietsfestsetzung aufgehoben. Dieser Teil wird dadurch planungsrechtlich wieder zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Betriebsleiterwohnungen sind im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) BauGB ausnahmsweise zulässig.

Die Industriegebietsfestsetzung des Ursprungsplans Nr. 50 wird um das Teilstück der ehemalige Bahnfläche erweitert (südöstlicher Änderungsbereich).

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 8,0 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist niedergelegt, dass Gebäudehöhen und Baukörpertiefen das Maß von 50 m überschreiten dürfen. Gleichwohl muss der erforderliche Grenzabstand zu Nachbargrenzen eingehalten bleiben.

3.2. Betriebsleiterwohnungen

Für den Bereich des Industriegebietes sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen vor dem Hintergrund der dort zulässigen und teilweise bereits errichteten Nutzungen (Speditionsbetrieb mit 24-h-Betrieb) ausgeschlossen. Um die zulässige Nutzung im Industriegebiet auch zukünftig nicht unnötig einzuschränken, werden im festgesetzten Gewerbegebiet GE1 die Betriebsleiterwohnungen im Grenzbereich zum Industriegebiet und dem dort angesiedelten Speditionsbetrieb auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft ausgeschlossen. Betriebsleiterwohnungen sind entsprechend des Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung nur im festgesetzten Gewerbegebiet 2 (GE2) ausnahmsweise zulässig.

Hinter dem Ausschluss im Industriegebiet bzw. in Teilen des Gewerbegebietes (GE1) und der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit in anderen Teilen des Gewerbegebietes (GE2) steht auch die Absicht, das Plangebiet vor allem den „klassischen“ Industrie- und Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen und durch den Ausschluss bzw. die Zulassungsbeschränkung von Betriebsleiterwohnungen mögliche Nutzungskonflikte bzw. immissionsschutzrechtliche Abstufungen durch das Wohnen zu vermeiden.

3.3. Regelungen nach Abstandserlass NRW

Entsprechend der Vorgaben des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen und den Anregung des damaligen Staatlichen Umweltamtes Münster und der Industrie- und Handelskammer Münster im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden im Ursprungplan die Abstandsklassen VI und VII uneingeschränkt zugelassen. Diese Regelung wird in der 2. Änderung entsprechend übernommen.

3.4. Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen richten sich nach den aktuellen rechtlichen Vorgaben. Dies sind neben dem Baugesetzbuch insbesondere der § 24a Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen, der Einzelhandelserlass 2008 und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh aus 2009.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh wurde im Jahr 2009 vom Rat der Stadt Ennigerloh beschlossen und ist somit gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung (und auch Änderung) von Bauleitplänen „insbesondere zu berücksichtigen“.

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Stadtkern Ennigerloh mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb der Stadt Ennigerloh attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern.

Das Konzept mit den in ihm niedergelegten Grundsätzen und Zielen dient der räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklungen. Diese soll im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig in das Hauptzentrum Ennigerlohs gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

In Gewerbe- und Industriegebieten soll die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ebenso wie die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen generell ausgeschlossen werden. Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „Handwerkerprivileg“. Die Einzelhandelsnutzung im festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiet ist nur als Ausnahme (z. B. im Zusammenhang mit handwerklichen Betrieben) zulässig. Diese Einschränkung begründet sich zum einen in den Zielen und Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ennigerloh und zum in der Absicht, dass die Industrie- und Gewerbegebiete Produktionsbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben, die auf solche Gebiete angewiesen sind, vorbehalten werden sollen. Dieser sogenannte „Annexhandel“ muss im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs-, Gewerbe oder Industriebetrieb stehen und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet sein (z. B. Fabrikverkauf, Handwerksverkauf etc.).

4. BEGLEITENDE UNTERSUCHUNGEN UND PLANUNGEN

4.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 50 „Haltenberg-Ost II“ ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt worden. Im Rahmen der 2. Änderung werden keine neuen Flächen festgesetzt, die über die bisherigen Flächenfestsetzungen hinausgehen. Im nordwestlichen Geltungsbereich der Änderung werden diese Flächen aus der Gewerbegebietsfestsetzungen herausgenommen und wieder dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und damit in erster Linie einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Auch wenn mit der Rücknahme der Gewerbeflächen grundsätzlich positive Auswirkungen auf den Menschen (Immissionsschutz) und die Schutzgüter von Natur und Landschaft verbunden sind, ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht unter Berücksichtigung der gesetzlich erforderlichen Inhalte gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a und Anlage 1 des BauGB zu erstellen. Dieser ist ein besonderer Teil der Begründung (Anhang B).

4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz

Als Grundlage für die aktuelle vorzunehmende Eingriffsbewertung für die 2. Änderung wird die Eingriffsbewertung aus dem Umweltbericht zur Aufstellung des (Ursprungs-)Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg –Ost II“ aus dem Jahr 2004 verwendet. Dabei bleiben die Fläche für die K2n unberücksichtigt.

Bewertung des Bestandes innerhalb des Geltungsbereichs Beb.-Plan Nr. 50

1, 2, 6	Außenbereich	Wertstufe	Fläche	Werteinheiten
	Einzelbebauung einschließlich Hofflächen, Hausgärten	0,2	7.705	1.541
	ca. 50% versiegelt			
1	Versiegelte Flächen (Clemens-Ruhe-Weg)	0,0	900	0
1	Versiegelte Flächen (Hofzufahrten)	0,0	100	0
2	Schotter (Bahngleis)	0,1	1635	163
4	Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3	85.792	25.737
9	Mäßig intensive Grünlandnutzung	0,4	25.810	10.324
10, 12	Streuobstwiesen Extensivwiese Biotop 10	1,4	3.460	4.844
13	Sukzession (Biotop 4)	0,7	200	140
17	Hecken (Biotop 1, 2, 3, 7, 8, 11, 12)	2,0	3.970	7.940
17	Feldgehölz (Biotop 4)	2,0	800	1.600
18	Anpflanzungen (Bahngleis, Biotop 6)	0,7	360	252
19	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Biotop 2, 5)	2,0	300	600
23	Verkehrsgrün (Clemens-Ruhe-Weg)	0,3	1.506	452
25	Gräben (artenarm)	0,7	400	280
	B-Plan Nr. 40.1			
	privates Grün (Hecke)	1,2	2.500	3.000
	Baumreihe	1,0	1.293	1.293
	öffentliches Grün	0,4	864	345
	überbaubare Fläche	0,0	50.112	0
	private Grünflächen	0,3	911	273
	Verkehrsfläche	0,0	2.690	0
	Verkehrsgrün	0,3	1.345	403
	Gesamt		192.653	59.187

Die **Bewertung des Bestandes** in 2003 ergab eine Bewertung von ca. **59.000 Biotopwertpunkten**. Ebenfalls aus dem Verfahren zum Bebauungsplan 50 wird die Bewertung des Eingriffs entnommen. Die **Bewertung der Planung** ergab ca. **31.000 Biotopwertpunkte** (s. nachfolgende Tabelle).

Eingriffsbewertung der Planung Bebauungsplan Nr. 50

Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertstufe	Fläche (m ²)	Werteinheiten
Industrieflächen (102.410 m²)				
1	versiegelte Flächen (70% lt. B-Plan)	0,0	71.687	0
5	unbebaute Freiflächen	0,3	30.723	9.216
Gewerbeflächen (55.111m²)				
1	versiegelte Flächen (70% lt. B-Plan)	0,0	38.578	0,0
5	unbebaute Freiflächen	0,3	16.053	4.815
	Hecke - Erhalt (Biotop 3, 7)	2,0	480	960
Private Bahnanlage (1.778 m² + 1.100m²)				
2	Schotter (privates Gleis)	0,1	1.778	177
Private Grünflächen (8.520 m²)				
18	Private Grünflächen (Flächen mit Pflanzbindung)	0,7	2.300	1.610
	Private Grünflächen (für RRB)	0,3	6.920	2.076
Öffentliche Verkehrsflächen				
Erschließungsstraße (3.405m²)				
1	Bituminös befestigte Flächen	0,0	2.415	0
2	Pflasterflächen	0,1	990	99
Rad- und Gehwegflächen (4.355m²)				
1	Bituminös befestigte Flächen	0,0	2.000	0
23	Verkehrsrün (Grünstreifen)	0,3	2.256	676
Öffentliche Bahnanlage (1994 m²)				
2	Schotter (öffentliches Bahngleis)	0,1	1.734	173
18	Abpflanzung (Biotop Nr. 6)	0,7	260	182
Öffentliche Grünflächen (15.080 m²)				
18	Hecke - Flächen mit Pflanzbindungen)	1,2	1.000	1.200
18	Hecke - Erhalt (Biotop 11)	2,0	1.100	2.200
10	Extensivgrünland	0,7	8.875	6.212
7	sonstige öffentliche Grünfläche	0,4	4.105	1.642
Gesamt			193.254	31.238

Daraus entstand ein Defizit von ca. 28.000 (59 000 – 31 000) Punkten, 12.500 Punkte Defizit ergaben sich zusätzlich der 1. Erweiterung des Beb.-Plans Nr. 40 „Haltenberg-Ost“, der vom B-Plan Nr. 50 „Haltenberg Ost II“ überlagert wird.

Im Jahr 2007 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Haltenberg – Ost II durchgeführt. Die Eingriffsbewertung ergab folgendes Ergebnis:

Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertstufe	Fläche	Werteinheiten
Industrieflächen (102410 m²)				
1	versiegelte Flächen (70% lt. B-Plan)	0,0	71.687	0,0
5	unbebaute Freiflächen	0,3	30.723	9.216,9
Gewerbefläche (50981m²)				
1	versiegelte Flächen (70% lt. B-Plan)	0,0	35.686	0,0
5	unbebaute Freiflächen	0,3	15.295	4.588,5
	Hecke - Erhalt (Biotop 3, 7)	2,0	480	960,0
Private Bahnanlage(1778 m² + 1100m²)				
	Schotter (privates Gleis, neu)	0,1	2.325	232,5
2	Schotter (privates Gleis)	0,1	1.778	177,8
Private Grünflächen (8520 m²)				
18	Private Grünflächen (Flächen mit Pflanzbindung)	0,7	2.300	1.610,0
	Private Grünflächen (für RRB)	0,3	6.920	2.076,0
Öffentliche Verkehrsflächen				
Erschließungsstraße (3405m²)				
1	Bituminös befestigte Flächen	0,0	2.415	0,0
2	Pflasterflächen	0,1	990	99,0
Rad- und Gehwegflächen (4355m²)				
1	Bituminös befestigte Flächen	0,0	2.000	0,0
23	Verkehrsgrün (Grünstreifen)	0,3	2.256	676,8
Öffentliche Bahnanlage (1994 m²)				
2	Schotter (öffentliches Bahngleis)	0,1	1.734	173,4
18	Abpflanzung (Biotop Nr. 6)	0,7	260	182,0
Öffentliche Grünflächen (15.080 m²)				
18	Hecke - Flächen mit Pflanzbindungen)	1,2	1.000	1.200,0
18	Hecke - Erhalt (Biotop 11)	2,0	1.000	2.000,0
10	Extensivgrünland	0,7	7.000	4.900,0
	Anlage Hecke auf Wall	0,7	2.700	1.890,0
7	sonstige öffentliche Grünfläche	0,4	4.105	1.642,0
Gesamt			192.654	31.624,9

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Industriegebiet Haltenberg-Ost II“ bewirkte eine Verschiebung der überbaubaren Fläche im Plangebiet in die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsfläche im Nord-Osten. Um diesen Eingriff auszugleichen, sollte an anderer Stelle (nord-westlicher Rand des Änderungsbereichs) auf einem Wall eine Hecke angelegt werden. Die Flächenbilanz ergab, dass die Aufwertung des Walls den Eingriff in die Ausgleichsfläche ausgleichen konnte. Damit waren keine zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches notwendig.

In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf wurde die Wallfläche am nord-westlichen Gebietsrand als Ausgleichsfläche festgesetzt. Bislang wurde der Wall aber nicht landschaftsgerecht bepflanzt, so dass diese Maßnahme noch aussteht. Es erfolgt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche, so dass die Erstellung gesichert ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Haltenberg-Ost II erfolgt im westlichen Teil des Plangebietes (ohne K2n). Hierbei wird ein Teil des Plangebietes aufgehoben (ca. 25.000 m²) und verbleibt damit im Ursprungszustand (Wiese/Weide). Einzelne Biotop (s. u.), die im ursprünglichen Bebauungsplan untergegangen wären, bleiben nun erhalten, so dass daraus in der Summe ein geringeres Defizit an Ökopunkten in der Gesamtbilanz resultiert.

Änderungsbereich	
komplett	72.000 m ²
- davon Aufhebung	25.100 m ²
- davon Änderung	46.900 m ²

Durch die Aufhebung bleiben folgende Biotop aus der Bestandserhebung erhalten:

Biotop Nr. 7, 8, 9	Hecken 1.000 m ²	x 2,0	2.000 Biotopwertpunkte
	25.100 m ²		
abzüglich	<u>1.000 m²</u>		
	24100 m ²		

Es werden 24 100 m² aus der Festsetzung „Gewerbefläche“ entlassen, in der Bestandsbewertung wurden diese Flächen als mittelmäßig intensiv genutztes Grünland eingestuft: Diese Bewertung wird für diese Flächen wieder angesetzt, d. h.

24 100 m ²	x 0,4	9640 Biotopwertpunkte
-----------------------	-------	-----------------------

Diese 9640 Biotopwertpunkte gehen entsprechend der Ursprungsbewertung nicht verloren:

2 000 Biotopwertpunkte
+ <u>9 640 Biotopwertpunkte</u>
11 640 Biotopwertpunkte

Hiervon abgezogen werden muss die Bewertung der Gewerbeflächen:

bei 70 % Versiegelung	17.570 m ²		
als Gewerbegrün	7.530 m ²	X 0,3	2.259 Biotopwertpunkte

11 640 Biotopwertpunkte
- <u>2.259 Biotopwertpunkte</u>
<u>9 381 Biotopwertpunkte</u>

Durch die Aufhebung eines Teils des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 9.381 Biotopwertpunkte frei, die anderweitig genutzt werden können. Sie sind bislang auf dem Ökokonto Vohrener Höhe, Anteil Ennigerloh, verbucht, aber noch nicht realisiert worden.

Im Änderungsbereich wird die Erschließung verschoben und die überbaubaren Flächen geringfügig verschoben, eine wesentliche Änderung im Eingriffswert ist nicht zu verzeichnen.

4.3. Altlasten

Es bestehen keinerlei Informationen im Hinblick auf ggf. vorhandene Altstandorte oder Altablagerungen im Geltungsbereich des Beb.-Planes.

4.4. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass aufgrund der zur Zeit vorhandenen Unterlagen keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen der erkennbaren Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)-Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung empfohlen. Die Anlage 1 der TVV KpfMiBesNRW ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die TVV KpfMiBesNRW steht unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm> zur Einsicht bereit.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht im Bereich der Bombardierung erforderlich.

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331 / 6927-3898 mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist sowohl die Angabe des Aktenzeichens 22.5.20-02(55/8/204660) als auch der Flächengröße erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten und/oder die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt/zulassen und die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen.

Es konnten alliierte Luftbilder bis zum März 1945 ausgewertet werden.

Eine Oberflächendetektion nach Kampfmitteln kann nur auf vorbereiteten Flächen durchgeführt werden. Weitere Informationen dazu sind im Internet des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe verfügbar (<http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de> > Gefahrenabwehr – Kampfmittelbeseitigung).

4.5. Denkmalschutz

Weder im Geltungsbereich des Beb.-Plans noch in den benachbarten Nahbereichen befinden sich Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist entweder der Stadt Ennigerloh oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

5. FLÄCHENBILANZ

Industrieflächen (944 m²)	
versiegelte Flächen	658 m ²
unbebaute Freiflächen	286 m ²
Gewerbeflächen (22.958m²)	
versiegelte Flächen	16.070 m ²
unbebaute Freiflächen	6.888 m ²
Private Grünflächen (9.969m²)	
Private Grünflächen	7.075 m ²
Private Grünflächen Obstwiese	2.924 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (10.900 m²)	
Erschließungsstraße (3.777 m²)	
Verkehrsgrün	104 m ²
Versiegelte Fläche	3.673 m ²
Rad- und Gehwegflächen (5.043 m²)	
Verkehrsgrün	3.426 m ²
Radweg/Zuwegung Gehöft	1.617 m ²
Öffentliche Bahnanlagen (2.080 m²)	
Schotter (öffentliches Bahngleis)	1.820 m ²
Abpflanzung Biotop Nr. 6	260 m ²

Aufgestellt: Ennigerloh im November 2010

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
i. A.

Riepe

6. ANHANG A: UMBWELTBERICHT

7. ANLAGE

Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr (Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung TVV KpfMiBesNRW)

Hinweis:

Die Anlage wird im Rahmen der Online-Beteiligung nicht beigefügt. Die TVV KpfMiBesNRW kann unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm> eingesehen und bei Bedarf heruntergeladen werden. Das Merkblatt (Anlage 1) finden Sie auf den Seiten 58-62 der TVV.