BEGRÜNDUNG

zum Beb.-Plan Nr. 41

**„Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“
Ennigerloh-Mitte**

Der Bürgermeister

Fachbereich
Stadtentwicklung
Az. 4.1 61 26 10 41

1. EINFÜHRUNG UND PLANUNGSANLASS

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung vom 28.05.1990 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Einleitung des Verfahrens zum Beb.-Plan Nr. 41 „Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“, Ennigerloh-Mitte, gefasst. Der Beb.-Plan-Entwurf hat vom 25.10.-26.11.1993 sowie erneut vom 22.03.-23.04.1996 öffentlich ausgelegen.

In seiner Sitzung am 31.03.2003 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr beschlossen, den Beb.-Planentwurf erneut öffentlich auszulegen. Hintergrund dieser erneuten öffentlichen Auslegung ist die Absicht, im nördlichen Planbereich Planungsrecht für die Ansiedlung eines unterhalb der Großflächigkeit i.S. des § 11 (3) BauNVO einzuordnenden Lebensmitteldiscounters sowie eines Handwerkerzentrums zu schaffen.

2. LAGE DES VERFAHRENSGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Verfahrensgebiet liegt am südlichen Rand des Zentrums von Ennigerloh, ca. 450 m von der Stadtmitte entfernt. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 17.500 qm. Es ist wie folgt begrenzt:

im Norden von einem Teilstück der nördlichen Grenze des Flurstücks 77 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh, von der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 131 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh,

im Osten von der östlichen Grenze des Flurstückes 131 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh, von dort aus von dessen südlicher Grenze bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 78 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh und weiter von der östlichen Grenze des Flurstückes 78 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh,

im Süden von der südlichen Grenze des Flurstückes 78 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh,

Im Westen von der westlichen Grenze des Flurstückes 78 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh, von einem Teilstück der nördlichen Grenze des Flurstücks 78 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh, bis zu dem Schnittpunkt mit einer gedachten Linie, die im Abstand von ca. 19 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 131 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh verläuft, von dort aus durch die gedachte Parallele entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 131 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh, bis zu dem Schnittpunkt dieser gedachten Linie mit der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 77 in der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der seit dem 03.01.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh weist für den südlichen Bereich des Plangebietes gewerbliche Baufläche aus. Auch im nördlichen Bereich des Beb.-Plangebietes ist ebenfalls durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ennigerloh vom 27.11.1991 gewerbliche Baufläche ausgewiesen worden.

4. KONZEPTION

Das Verfahrensgebiet unterliegt teilweise landwirtschaftlicher Nutzung. Mit dem Beb.-Plan Nr. 41 „Gewerbegebiet Wulfsbergstraße“, Ennigerloh-Mitte, erfolgt die Ausweisung von gewerblicher Baufläche im Süden des Ortskernes Ennigerloh. Westlich der B 475 sind bereits Gewerbebetriebe vorhanden.

Die Ausweisung von gewerblicher Baufläche in nördliche Richtung bis zur Wulfsbergstraße sowie in südliche Richtung soll größtenteils die Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie teilweise auch die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben ermöglichen. Im Norden des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und im Süden des GE1 die Errichtung eines Handwerkerzentrums vorgesehen. Im GE2 wird der Bestand gesichert.

5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich weitgehend am Konzept des Flächeneigentümers und Investors, der an dieser Stelle den in Rede stehenden Lebensmitteldiscounter sowie das Handwerkerzentrum errichten will.

Für die gesamte Fläche wird als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die heute vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes, bei denen es sich um „nicht wesentlich störendes“ Gewerbe handelt, werden somit planungsrechtlich in ihrem Bestand und ihrer möglichen weiteren Entwicklung gesichert.

Das Gewerbegebiet erhält eine ost-westlich verlaufende Nutzungsgrenze: im Norden, dem Gewerbegebiet GE1, ist die Ansiedlung eines nicht der Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 unterliegenden Lebensmitteldiscounters vorgesehen.

Im südlichen Teil des Plangebietes, dem Gewerbegebiet GE 2, dagegen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aus dem Spektrum der Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Zulässig sind daher nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Hierzu zählen u. a. Gartenbedarf (Samen, Pflanzen, Gartengeräte), Werkzeuge und Eisenwaren, Möbel, Kleinmöbel, Gartenmöbel, Baustoffe (Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Bodenbeläge, Paneele), Elektroinstallation, Elektrowerkzeug, Bäder, Sanitär, Kfz-Zubehör, Zweiräder, Zweiradzubehör und Secondhand-Waren. Großhandelsbetriebe sind grundsätzlich zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO können einzelne Nutzungsarten, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und besondere städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden u.a. Spielhallen, spielhallen-ähnliche Einrichtungen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows und generell Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters als eine Art der Vergnügungsstätten, die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sowie Sex-Shops ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von Nutzungen soll eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung und Überformung des Gebietscharakters verhindern. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist an anderen Stellen des Stadtgebietes gegeben.

Der vorgenommene Ausschluß bildet lediglich einen schmalen Bereich aus dem Spektrum zulässiger Betriebe und Betriebsarten ab, so dass die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Vor dem Hintergrund einer grundsätzlichen Entscheidung des Rates der Stadt sollen darüber hinaus Nutzungen, wie Spielhallen, spielhallenähnlichen Einrichtungen sowie Sex-Shops sowie generell Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters im beplanten Innenbereich der Stadt Ennigerloh gegliedert werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen nehmen die Vorgaben des bestehenden Konzeptes für den vorgesehenen Discounter auf. Auch weitere Festsetzungen wie die festgesetzte (abweichende) Bauweise und die Flächen für Stellplätze berücksichtigen die geplante Umsetzung des Konzeptes.

Entsprechend den Regelungen des Abstandserlasses NRW von 1998 wird die Einhaltung notwendiger Abstände von Gewerbeobjekten zur nächstgelegenen Wohnbebauung entlang der Neubeckumer Straße durch die festgeschriebenen Abstandsklassen der Abstandsliste NRW 1998 (Anhang 1 zum Abstandserlass 1998) geregelt.

Für vorgenannte Wohnnutzung ist der Schutzanspruch eines MI-Gebietes zu erfüllen. Als unzulässig festgesetzt werden im Beb.-Planentwurf die Abstandsklassen I-VII für den nördlichen Bereich des GE1 und die Abstandsklassen I-VI für den südlichen Bereich des GE1 sowie das GE2. Die in den jeweiligen Abstandsklassen aufgeteilten und in der mit dem Beb.-Plan verbundenen Abstandsliste aufgeführten Betriebe und Anlagen erfordern den jeweils ausgewiesenen Mindestabstand zu Wohngebieten. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe oder Betriebsteile, die der Abstandsregelung nach der Abstandsliste NW 1990 unterliegen, in die nächsthöhere Abstandsklasse eingeordnet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, wird für das Plangebiet ein Versiegelungsgrad von maximal 70 % festgesetzt. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 70 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme weiterer gewerblicher Bauflächen und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind in den Randbereichen des Plangebietes Flächen mit Bindung für die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Pflanzungen ausgewiesen worden.

Die anzupflanzenden Arten sind den textlichen Festsetzungen des Beb.-Planes zu entnehmen. Es handelt sich um einheimische standortgerechte Pflanzen, die Ersatzlebensräume sowie ein vielfältiges Nahrungsangebot für die Tierwelt bieten.

6. DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet befinden sich keinerlei Baudenkmale.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten, kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Hier sei der Hinweis gegeben, dass bei Bodeneingriffen im gesamten Plangebiet Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

7. ALTLASTEN/ALTSTANDORTE/ALTABLAGERUNGEN

Den Informationen des Trägers der Planungshoheit sowie auch dem Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Warendorf zur Folge werden Altlasten nicht vermutet. Auch über einen Altstandort liegen keinerlei Hinweise vor. Altablagerungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

8. IMMISSIONSSITUATION

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bundesstraße B475. Mit Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen ist zu rechnen.

Südlich und südöstlich sowie westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein standortgebundenes Zementwerk mit Steinbruch und sonstigen Nebeneinrichtungen der Anneliese Zementwerke AG. Es handelt sich dabei um das Werk II und sonstigen Nebeneinrichtungen sowie der dazugehörigen Infrastruktur (24-stündiger LKW- und Bahnverkehr). Auf dem Werksgelände vollzieht sich ein 24-stündiger LKW-Verkehr. Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen, wie sie für Zementwerke auftreten können, z. B. durch Staub, Rauch, Lärm, insbesondere Verkehrslärm, muss deshalb gerechnet werden. Der westlich außerhalb des Plangebietes gelegene Abbaubetrieb ist eingestellt worden.

Östlich, ebenfalls außerhalb des Plangebietes gelegen, befindet sich ausgedehnte Wohnbebauung entlang der Neubeckumer Straße (B 475). Der Immissionsschutz wird gem. des Abstanderlasses NW, verbunden mit der Abstandsliste NW 1998, gewährleistet. Die in den jeweiligen Abstandsklassen aufgeteilten und in der mit dem Beb.-Plan verbundenen Abstandsliste aufgeführten Betriebe und Anlagen erfordern den jeweils ausgewiesenen Mindestabstand zu Wohngebieten. Für das Wohngebiet an der Neubeckumer Straße ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu erfüllen.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe oder Betriebsteile, die der Abstandsregelung nach der Abstandsliste NW 1990 unterliegen, in die nächsthöhere Abstands-kategorie eingeordnet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionschutz gewährleistet bleibt.

9. VERKEHRSMÄßIGE ERSCHLIEßUNG

Das Verfahrensgebiet erhält seine Haupterschließung über die Wulfsbergstraße. Die aus östlicher Richtung das Plangebiet anfahrenen Fahrzeuge werden über eine eigenständige Linksabbiegerspur auf das Gelände geführt.

Eine Zu- und Abfahrt von der Neubeckumer Straße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nur für Rechtsabbieger vorgesehen. Das Plangebiet wird ausschließlich für den Verkehr aus nördlicher Richtung direkt von der B 475 anfahrbar sein. Verkehrsteilnehmer aus südlicher Richtung können als Linksabbieger das Gebiet nur über die Wulfsbergstraße erreichen.

Eine Abfahrt direkt auf die B 475 ist nur für den Verkehr, der in südliche Richtung weiterfährt, möglich. Der innere Planbereich und das GE2 (Flurstück 78) werden über eine der öffentlichen Erschließung gewidmeten GFL-Fläche erschlossen.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Die Energie- und Wasserversorgung sowie der Anschluss an das Kommunikations- und Medientz wird über die jeweils zuständigen Versorgungsträger gesichert. Zur Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer wird die vorhandene Kanalisation entsprechend erweitert. Die Abfallentsorgung wird durch die Satzung der Stadt Ennigerloh über die Abfallentsorgung in ihrer jeweils gültigen Fassung geregelt.

Die Energie- und Wasserversorgung und der Anschluss an das vorhandene Kommunikationsnetz wird durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet ist 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. Weiterhin sind an gut sichtbaren Stellen Hydranten in Abständen von höchstens 150m, gemessen von der Straßenachse, zu installieren und entsprechende Hinweisschilder anzubringen.

Unter Verweis auf das Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01.01.2003 wird darauf hingewiesen, dass Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden dürfen. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.

Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

11. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Flächen des GE1 und des GE2 wurden bis Ende 1980 durch ein Betonteilewerk genutzt. Mit dieser baulichen Inanspruchnahme entfällt die Verpflichtung, entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Mit dem Beb.-Plan geht eine Zunahme versiegelter Flächen einher. Mit der geplanten weitergehenden Inanspruchnahme der in Rede stehenden Fläche werden jedoch keine weitreichende negative Aufwirkungen auf die Umweltbereiche Boden, Luft und Klima erwartet. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme weiterer gewerblicher Bauflächen und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind in den Randbereichen des Plangebietes Flächen mit Bindung für die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Pflanzungen ausgewiesen worden.

Die anzupflanzenden Arten sind den textlichen Festsetzungen des Beb.-Planes zu entnehmen. Es handelt sich um einheimische standortgerechte Pflanzen, die Ersatzlebensräume sowie ein vielfältiges Nahrungsangebot für die Tierwelt bieten.

12. KOSTEN/BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung gem. BauGB) werden nicht erforderlich, da es sich um privates Eigentum handelt. Ebenfalls fallen keine Kosten für geplante Erschließungsstraßen an.

Aufgestellt: Ennigerloh, im Mai 2004

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
i.A.

Handke