

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

Nr. 32 „Gewerbegebiet Haltenberg“

Ennigerloh–Mitte

März 2011

Bearbeitung:

Stadt Ennigerloh

Der Bürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Tel.: (02524) 28-3030

Fax: (02524) 28-5400

www.ennigerloh.de

email: stadtentwicklung@ennigerloh.de

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Bestandssituation und Anlass der 1. vereinfachten Änderung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 32 „Gewerbegebiet Haltenberg“ ist seit dem 18.10.1979 rechtsverbindlich. Das Plangebiet befindet sich im Norden Ennigerlohs, westlich und östlich der Westkirchener Straße. Die Flächen sind in Gänze als Industriegebietsbereiche festgesetzt. Die Nutzung findet überwiegend in dieser Form statt. Lediglich zwei Restflächen sind noch keiner Bebauung bzw. gewerblichen Nutzung, wie z. B. Parkplatz- oder Lagernutzung zugeführt worden. Im Süd-Osten des Plangebiets befinden sich sechs Wohnhäuser sowie ein Wohnhaus mit Nebengebäude auf dem Eckgrundstück zwischen der Westkirchener Straße und dem Nordring. Diese sind mit der Nutzungsart „Industriegebiet“ festgesetzt aber in ihrem Bestand geschützt.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist die Investitionsabsicht eines seit Jahren ansässigen Gewerbetreibenden. Durch den Erwerb eines aufgegebenen Betriebes auf dem Nachbargelände ist die logistische Umstrukturierung möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche schafft den Rahmen für die zusätzliche Ausnutzung des Grundstücks.

In diesem Zuge erscheint es sinnvoll eine Anpassung an geändertes Recht vorzunehmen, wie z. B. der Baunutzungsverordnung und des Abstandserlasses 2007. Gleichzeitig wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen der aktuellen Rechtsprechung angepasst.

Während die beschriebene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nur einen Teilbereich des Bebauungsplans (Änderungsbereich II) betrifft, sollen die weiteren Änderungen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassen (Änderungsbereich I).

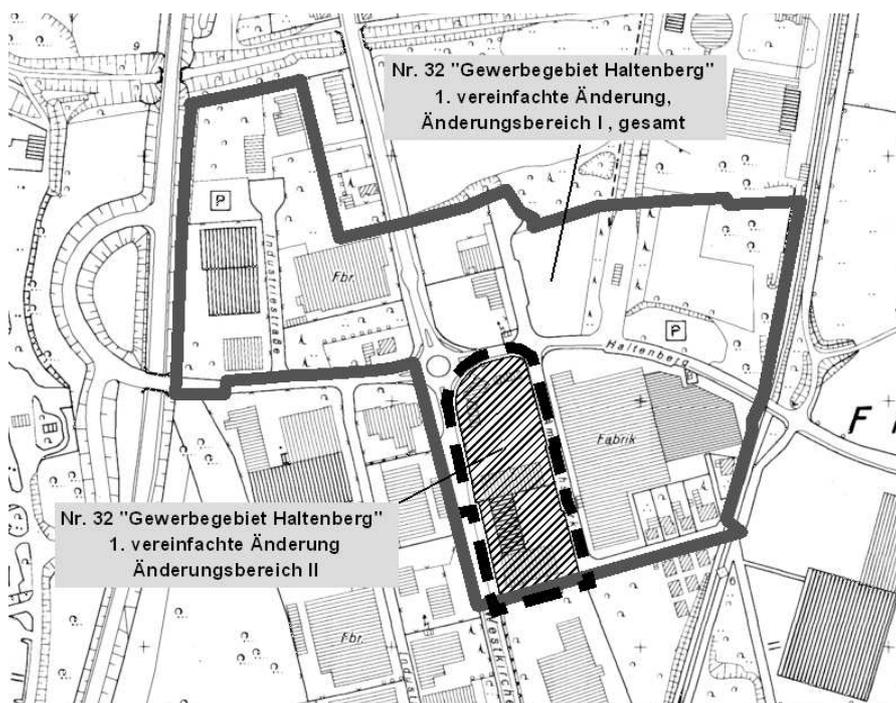


Abb. 1: Übersichtplan

Verkehr / Erschließung

Der Änderungsbereich verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Er liegt unmittelbar an der Kreisstraße K2, 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). Aus der Innenstadt kommend, gelangt man über die ehemalige B 475, die Westkirchener Straße, in das Gebiet. Die B 475 verläuft heute weiter westlich parallel zu ihrem alten Verlauf.

1.2. Lage des Verfahrensgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplan Nr. 32 „Industriegebiet Haltenberg“ liegt in der Flur 8, Gemarkung Ennigerloh, nördlichen des Stadtgebietes Ennigerloh, ca. 2 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

Der Änderungsbereich II betrifft den südlich gelegenen Bereich des Bebauungsplangebietes zwischen der Westkirchener Straße und der Straße Am Flachswerk.



1.3. Übergeordnete Vorgaben

Gebietsentwicklungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 32 wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt. Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland stellt für das in Rede stehende Verfahrensgebiet „GIB – Gewerbe und Industrieansiedlungsbe- reich“ dar.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh stellt den Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Neuaufstellung ist seit Februar 2010 mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster als Höhere Verwaltungsbehörde wirksam.

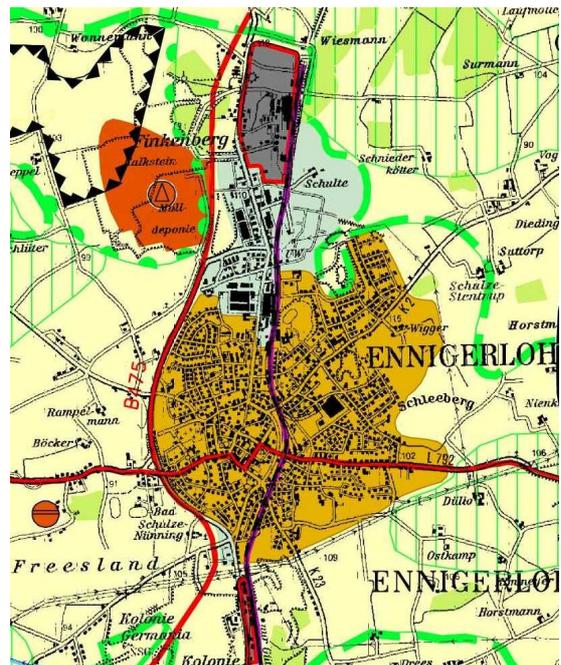


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Münsterland (© Bezirksregierung Münster, Stand 2009)

2. PLANUNGSINHALTE

2.1 ZIELE/ ZWECKE/ INHALT DER PLANUNG

Dem 1979 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan liegt der veraltete Abstandserlass zu Grunde. Die dazugehörige Abstandsliste ist auf der Planurkunde abgedruckt. Es ist sinnvoll dem Bereich den aktuellen Abstandserlaß von 2007 zuzuordnen. In der Aktualisierung ist u.a. den technischen Fortschritten/ Änderungen Rechnung getragen worden. Weitere Anlagenarten wurden neu in die Abstandsliste aufgenommen. Die Abstandsliste ist als Anhang dieser Begründung beigefügt.

Ebenso soll die bisher anzuwendende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 durch die derzeit aktuelle aus dem Jahre 1990 ersetzt werden.

Grundzüge der Planung

Bei diesen Anpassungen an aktuelles Recht, der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Wegfall der Werbeanlagengestaltungsvorschrift handelt es sich Änderungen, die die Grundzüge des Planes nicht wesentlich verändern. Auch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einen Abstand von 2 m zum Gehweg, vorher 3 m, ist als geringfügig einzustufen. Betroffene Belange werden hier nicht gesehen. Selbst nachbarschutzrechtliche As-

pekte sind zu vernachlässigen, da beim nächstgelegenen Grundstücksnachbarn Eigentümeridentität vorliegt.

Der Wegfall der Werbeanlagenfestsetzung ist eine Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung, die eine Einschränkung der Rechte der Grundstückseigentümer auf Werbung aufhebt. Durch die Zulassung von Werbung in diesem Industriegebiet ergibt sich ebenfalls kein Anhaltspunkt für die Betroffenheit der Grundzüge der Planung. In Bezug auf die Abstandsliste würde in Rechtsfragen ohnehin schon der neue Abstandserlass angewendet werden können. Somit handelt es sich nur um eine formelle Anpassung, die Grundzüge der Planung nicht berührt.

2.2 Städtebau/ Werbeanlagen

Das städtebauliche Konzept behält überwiegend die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 32 bei. Die Änderung beinhaltet im Wesentlichen die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Daneben enthält der Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen zu Werbeanlagen. Diese Bestimmungen wurden nicht in einem eigenen Verfahren beschlossen. Somit sind diese als Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW zu werten. Mit dieser Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen entfallen.

Die Rechtsprechung sieht eine Einschränkung hinsichtlich der Werbegestaltung nur aus städtebaulichen, historischen o.ä. Gründen als gerechtfertigt an. Da diese Gründe in diesem Bereich nicht erkennbar sind, wird auf Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Werbung verzichtet. Damit gelten die allgemeinen Vorschriften des § 13 BauO NRW, der im Bereich der Werbeanlagen einen großzügigen Genehmigungsspielraum vorsieht.

2.3 Erschließungskonzept

Die vorhandene Erschließung der festgesetzten Industriegebietsflächen ändert sich im Vergleich zum Ursprungsplan nicht. Auf Punkt 1.1. wird verwiesen.

Im Ursprungsbebauungsplan befindet sich entlang der Westkirchener Straße, an der westlichen Grundstücksgrenze des Änderungsbereichs II, ein festgesetztes Zu- und Ausfahrtsverbot. Der Grund für dieses Verbot war die Klassifizierung der Westkirchener Straße als Bundesstraße. Durch den Neubau der B 475 ist der Grund für Einschränkung der Grundstücksnutzung nicht mehr gegeben. Eine Zu- und Ausfahrt auf die Westkirchener Straße, nun Gemeindestraße, ist als unbedenklich anzusehen.

Aufgrund der Sinnfälligkeit soll das im Gesamtplan befindliche Zu- und Ausfahrtsverbots nördlich des Änderungsbereichs, westlich der Flurstücke der Gemarkung Ennigerloh, Flur 8, Flurstück 112 und 108, ebenfalls entfallen.

2.4. UMWELT

Die weiteren Änderungen betreffen Anpassungen an neues Recht. Auswirkungen umweltrechtlicher Art übergeordneter Gesetze sind hier nicht zu bewerten. Es handelt sich um Änderungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

Auswirkungen im weitesten Sinne auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sind nicht erkennbar.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird lediglich die Baugrenze verschoben. Zusätzliche, über die bereits im Ursprungsbebauungsplan möglichen Versiegelungen hinaus, sind mit dieser Änderung nicht verbunden, da die maximale Möglichkeit der Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 nicht verändert wird. Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird nur die Bebauung an anderer Stelle und nicht die Bebauung weiterer Flächen ermöglicht.

Durch den Wegfall des Zu- und Auffahrverbots ändert sich die Anzahl der Verkehre nicht. Im Fall betrieblicher Umstrukturierung ist davon auszugehen, dass aufgrund „kürzerer Wege“ sogar Verbesserungen im Bereich der Emissionen erreicht werden könnten.

2.4.1. Altlasten

Es bestehen keinerlei Informationen im Hinblick auf ggf. vorhandene Altstandorte oder Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.4.2 Kampfmittel

Vorhandene Übersichtspläne lassen für den genannten Bereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche nach Kampfmitteln ist aus Sicht der Ordnungsbehörde grundsätzlich nicht erforderlich.

Die Durchführung des beabsichtigten Vorhabens sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Hinweis: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen-Bathey, Tel. 02931/ 82-2281, ist zu verständigen.

2.4.3. Denkmalschutz

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in den benachbarten Nahbereichen befinden sich Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen 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).

Aufgestellt: Ennigerloh im März 2011

Stadt Ennigerloh
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
i. A.

Seliger

ANLAGE: ABSTANDSLISTE 2007