



Stadt Ennigerloh

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte

– vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB –

Verfahrensstand:

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB**

im September 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

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
2. Bestandssituation	1
2.1. Plangebiet	1
Gesamtörtliche Situation	1
Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	1
3. Formelle und informelle Planung.....	2
Flächennutzungsplanung.....	2
Gebietsentwicklungsplan.....	2
Landschaftsplan	2
4. Städtebauliches Konzept.....	3
5. Verkehrliche Erschließung	5
5.1. Auswirkungen der Planung	5
Verkehrsaufkommen	5
Lärmbelastung	5
6. Umweltprüfung.....	5
7. Landschafts- und Naturschutz.....	6
8. Bodenordnung.....	6
9. Erschließung / Infrastruktur	6
9.1. Grundwasser	6
9.2. Trinkwasser, Löschwasser	6
9.3. Entwässerung	7
9.4. Telekommunikation	7
10. Bodendenkmäler	8
11. Altlasten	8
12. Kampfmittel	8
13. Weitere Hinweise.....	9
14. Flächenbilanz.....	10

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“, Ennigerloh-Mitte, ist seit Mai 2007 rechtskräftig. Der Bebauungsplan enthält neben der Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit den entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen im wesentlichen Verkehrsflächen zur verkehrlichen Anbindung des Gebietes an den Nordring sowie zur inneren Erschließung.

Der Verkauf von ca. 20.000 m² aus dem südlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 „Industriegebiet Haltenberg-Ost III“ umfasst auch den bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstich. Dies hat die Änderung des Bebauungsplans zur Folge, da der bisher festgesetzte Erschließungsstich in südliche Richtung verschoben werden muss, um für die verbleibende ca. 19.000 m² Gewerbegebietsfläche die Erschließung wieder herzustellen.

Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB hat der Rat der Stadt Ennigerloh in seiner Sitzung am 27.02.2012 gefasst.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet.

2. Bestandssituation

2.1. Plangebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51.1 umfasst eine Fläche von fast 45.000 m². Mit der Änderung wird die Bauleitplanung an die geänderten Grundstückszuschnitte innerhalb der Gewerbegebietsfläche angepasst. Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1, während der nördliche Bereich von der Änderung unberührt bleibt.

Gesamtörtliche Situation

Das Industriegebiet Haltenberg-Ost befindet sich an der nordöstlichen Peripherie des Stadtgebietes Ennigerloh, ca. 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Das Gebiet besteht aus den Teilabschnitten I bis III. Die geplante Änderung berührt den aktuellsten Teilabschnitt.

Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich wird umgeben von industrieller bzw. gewerblicher Nutzung im Westen und im Norden (im Anschluss an die K2n) sowie von Freiraum und landwirtschaftlicher Nutzung im Osten und Süden.

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

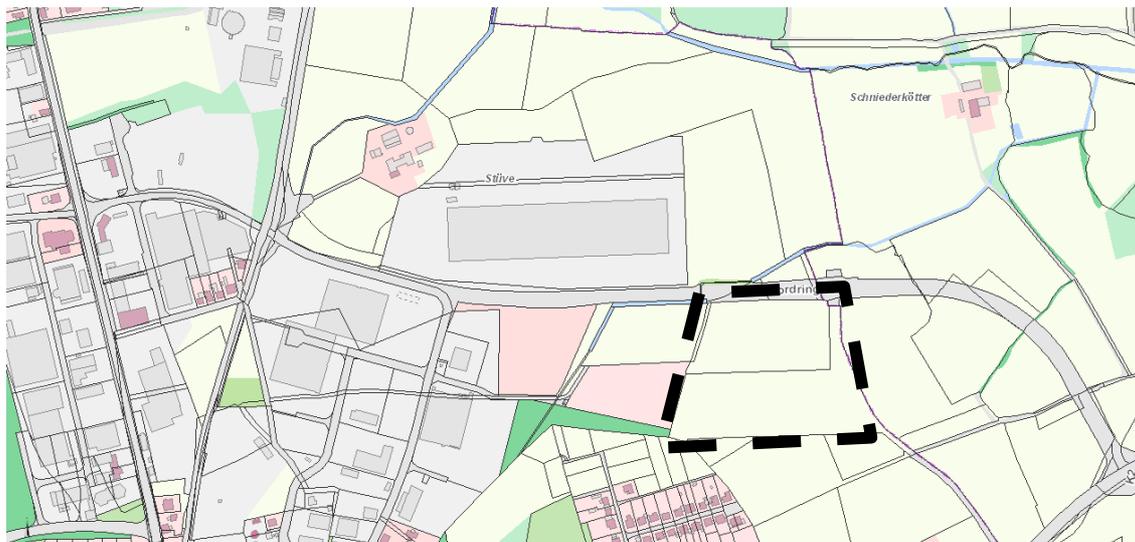


Abbildung 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf (© Geodaten Kreis Warendorf, 2011)

Prägend für den Änderungsbereich ist neben der vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung des Planumfeldes die neu errichtete K2n, die die Westkirchener Straße (ehemalige B475) und den ebenfalls im Jahr 2005 freigegebenen Neubauabschnitt der B475 mit der Ostenfelder Straße verbindet und den Änderungsbereich vom nördlichen Teilbereich trennt.

3. Formelle und informelle Planung

Flächennutzungsplanung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird durch die Änderung nicht berührt, da lediglich Verschiebungen der festgesetzten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen sollen.

Gebietsentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland ist das Plangebiet als GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) festgesetzt. Auswirkungen durch die 1. Änderung auf die Regionalplanung ergeben sich nicht.

Landschaftsplan

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

4. Städtebauliches Konzept

Das grundsätzliche städtebauliche Konzept des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 51.1 bleibt bestehen und wird nicht geändert. In der Änderung werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, die zur inneren Erschließung des südlichen Teilbereiches führen, geändert. Es erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließungssituation an die neuen Grundstückszuschnitte.

Die Art der Nutzung bleibt wie im Ursprungsplan „Gewerbegebiet“. Auch die sonstigen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die südliche Fläche, die aktuell noch nicht verkauft ist, hat nach der Änderung eine Größe von ca. 19.000 m². Das städtebauliche Konzept sieht den Verkauf von mindestens 2 Grundstücken vor. Dementsprechend wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage zur Erschließung dieser Grundstücke festgesetzt. Für den Fall, dass die Restfläche in Gänze verkauft wird, wäre die Verkehrsfläche nicht erforderlich. Darüber hinaus stände in diesem Fall die festgesetzte Verkehrsfläche einer maximalen Ausnutzung des Grundstücks entgegen.

Daher wird für diesen besonderen Fall gemäß § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit Wendeanlage bis zum Eintritt des Umstands, dass das Grundstück in Gänze durch eine Einzelperson bzw. –firma erworben wird, gilt. Die gemäß § 9 (2) Satz 2 bei Eintritt dieses bestimmten Umstands festzusetzende Folgenutzung sieht eine vergrößerte überbaubare Grundstücksfläche vor, die die vorher festgesetzte Verkehrsfläche „überplant“.

Für das Gebiet ist eine Gliederung entsprechend des Abstandserlasses NRW¹ festgesetzt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51.1 festgesetzten Abstandsklassen „I-V unzulässig“ für den Teil nördlich der bisherigen Erschließung bzw. „I-VI unzulässig“ für den Teil südlich der bisherigen Erschließung bleiben unverändert.

Im Rahmen der Änderung werden diesen Festsetzungen ohne Anpassung an die veränderten Zuschnitte der Grundstücke übernommen, da sich die Abstände dadurch nicht verändern.

Für das nördliche Grundstück sind somit 2 Abstandsklassen bei der Planung zu berücksichtigen: der überwiegende Teil hat die Festsetzung „Abstandsklassen I-V“ unzulässig, während in dem deutlich kleineren südlichen Teil die „Abstandsklassen I-VI unzulässig“ festgesetzt wird. Seitens des neuen Eigentümers sind

¹ Der Abstandserlass NRW regelt die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände. Weitergehende Information hierzu sind der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51.1 zu entnehmen.

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

in dem südlichen Bereich aktuell Stellplätze, Grünflächen sowie eine Umfahrt geplant. Diese Planungen sind mit dieser Festsetzung vereinbar.

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: die Festsetzung der Ausnahmemöglichkeit nach § 31 BauGB im Bebauungsplan ermöglicht Betrieben, die Schutzabstände zu unterschreiten. Hierzu ist im Einzelfall nachzuweisen, dass etwa durch besondere technische Maßnahmen oder wegen der Besonderheit der Einzelsituation eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Das Vorliegen der Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung ist im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzustimmen (z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens). In diesen Fällen können entsprechende Immissionsprognosegutachten erforderlich werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 51.1 lässt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zu. Diese Festsetzung bleibt unverändert. Die Einhaltung der Immissionsschutzwerte ist gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auch der Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, wonach im festgesetzten Gewerbegebiet die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, bleibt unverändert. Somit bleiben 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.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Nordring (K2n) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Im Bebauungsplan Nr. 50, in dem insbesondere auch die Trassierung der K2n planungsrechtlich festgelegt worden ist, sind entsprechende Abzweige zur Anbindung und inneren Erschließung festgesetzt und im Rahmen der Baumaßnahme auch bereits erstellt worden. Die innere Erschließung des Änderungsbereiches und der darin liegenden Grundstücke erfolgt über an den bestehenden südlichen Abzweig angebundene Verkehrsflächen.

5.1. Auswirkungen der Planung

Verkehrsaufkommen

Aus der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der inneren Erschließungssituation lassen sich keine Veränderung des Verkehrsaufkommens im Abgleich zum Bebauungsplan 51.1 ableiten, so dass hier auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen wird.

Lärmbelastung

Auch für die Lärmbelastung lassen sich keine Veränderung im Abgleich mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51.1 ableiten, so dass hier ebenfalls auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen wird.

6. Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB findet gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht statt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

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.

8. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

9. Erschließung / Infrastruktur

9.1. Grundwasser

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

9.2. Trinkwasser, Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird zukünftig über die vorhandene Trinkwasserleitung im Nordring und entsprechend zu verlegende Abzweige gewährleistet. Nach heutigem Stand ist davon auszugehen, dass Löschwasser in den erforderlichen Mengen zur Verfügung stehen wird. Längs der K2n zwischen der Westkirchener Straße und dem östlichen Rand des Plangebietes stehen nach Aussage der zuständigen Wasserversorgung Beckum 3.200 l/Min. bis 1.600 l/Min. (192 bis 96 m³/h) 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.

Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

9.3. 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 Schmutzwasserab-
leitung ist im neu erstellten zentralen Abwasserplan (ZAP) enthalten.

Bezüglich einer Versickerung von Regenwasser wird auf den Ursprungsplan und die darin getroffenen Festsetzungen verwiesen, da sich durch die vorliegende Änderung keine Änderungen ergeben.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist danach auf Grund der örtlichen, undurchlässigen Bodenschichten nicht bzw. nur bedingt möglich.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, zeigt, dass im Änderungsbereich die Bodenart B2 - Braunerde, z. T. Pseudogley-Braunerde anzutreffen ist. Dieser Boden stellt sich als überwiegend mittelgründiger, schwach steiniger, toniger Lehmboden mit mittlerem Ertrag dar. Der Boden ist nur nach Abtrocknung bei noch ausreichender Bodenfeuchte bearbeitbar und besitzt nur eine geringe nutzbare Wasserkapazität und geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit.

Aufgrund der Belastung durch die gewerbliche Nutzung ist Niederschlagswasser aber vor einer möglichen Versickerung oder Einleitung zu klären.

9.4. Telekommunikation

Für die Erschließung der Grundstücksflächen mit den erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen sind 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 sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

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

- 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,

10. Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaf-fenheit) 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).

11. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht be-kannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Alt-lasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten nach heutigem Sachstand Eintragungen im Plangebiet.

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen keine Anhalts-punkte 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) Lan-desbodenschutzgesetz) vor.

12. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln wurde im Rahmen der frühzeitigen Be-hördenbeteiligung beim Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arns-berg abgefragt. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt wer-den, da die vorhandenen Luftbilder vermutlich nicht dem letzten Stand der Bombenangriffe entsprechen.

Entsprechend der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Kampfmittelbeseitigung, sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51.1 die folgenden Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

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

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

Hierzu ist frühzeitig vor der Nutzungsänderung bzw. Bebauung über das örtliche Ordnungsamt der Kontakt mit der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, In der Krone 31, 58099 Hagen, aufzunehmen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist erreichbar unter der Telefonnummer (02331) 6927-3889 und per Fax unter (02331) 6927-3898. Der Antrag ist durch den Bauherren über die örtlichen Ordnungsbehörden zustellen.

Das nördliche Grundstück wird derzeit bebaut und wurde daher durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft. Der südliche Teil des Änderungsgebietes dagegen muss noch zu gegebener Zeit einer Überprüfung unterzogen werden.

Unabhängig von diesen Maßnahmen gilt der allgemeine Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, dass in dem Fall, dass bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

13. Weitere Hinweise

vorhandenen Freileitungen, freizuhaltende Schutzstreifen, Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen

Die Trasse der 30-kV-Freileitung ist mit einer beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens (11,5m beidseits 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.

Um den Mast der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist eine kreisförmige Mastfreifläche mit einem Radius von 15,00 m von allen Maßnahmen freizuhalten. Hier ist die Einsaat von Wildrasen möglich. Anpflanzungen von Bäumen innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig. Der Maststandort der Hochspannungsfreileitung muss jederzeit zugänglich bleiben. Insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

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

Sämtliche Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitung innerhalb des dort ausgewiesenen Gewerbegebietes 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 Bereich der ausgewiesenen Grünfläche innerhalb des Schutzstreifenbereichs der Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.

notwendige Bauwerksabichtungen, Baugrund

Das Baugebiet ist staunass ist. Aufgrund des kapillarem Wasseraufstieges sind entsprechende Bauwerksabdichtungen in den Fundamenten zu berücksichtigen. Im Westen könnte sich verkarstungsfähiges Gestein im Untergrund befinden.

14. Flächenbilanz

Die Verteilung fällt in den beiden Varianten auf Grund der unterschiedlichen Flächen der einzelnen Festsetzungen unterschiedlich aus:

Variante 1		
Plangebiet	Anteil	Fläche
Gewerbegebiet	84 %	36.940 m ²
– davon als G-, F-, L-Fläche festgesetzt		247 m ²
Verkehrsfläche	9 %	3.878 m ²
Öffentliche Grünfläche	7 %	3.261 m ²
– davon als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt		861 m ²
Fläche gesamt	100 %	44.081 m ²

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

Variante 2		
Plangebiet	Anteil	Fläche
Gewerbegebiet	88 %	38.596 m ²
Verkehrsfläche	5 %	2.223 m ²
Öffentliche Grünfläche	7 %	3.261 m ²
– davon als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt		861 m ²
Fläche gesamt	100 %	44.081 m ²

Ennigerloh, im September 2012
Stadt Ennigerloh, Der Bürgermeister

im Auftrag



Ben Riepe