



**Stadt
Ennigerloh**

**Begründung und Umweltbericht zur 1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 38 „Kalthöner“,
Ennigerloh-Mitte**

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

im April 2013

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 „Kalthöner“, Ennigerloh-Mitte

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. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass	1
2. Übergeordnete Vorgaben	2
2.1. Gebietsentwicklungsplan	2
2.2. Flächennutzungsplan	2
2.3. Landschaftsplan	3
3. Bestandssituation	3
3.1. Plangebiet	3
3.2. Umfeld des Plangebietes	3
4. Städtebauliches Konzept	4
5. Verkehrliche Erschließung	6
6. Lärmbelastung	7
7. Alternative Entwicklungen	7
8. Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz	7
9. Bodenordnung	7
10. Erschließung / Infrastruktur	8
10.1. Grundwasser	8
10.2. Bodenverhältnisse	8
10.3. Trinkwasser, Löschwasser	8
10.4. Entwässerung	8
10.5. Telekommunikation	8
11. Bodendenkmäler	9
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
13. Altlasten	9
14. Kampfmittel	13
15. Flächenbilanz	14

Teil 2: Umweltbericht

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

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

1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass

Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26.03.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Kalthöner“ beschlossen. Die Änderung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer ortsansässigen Firma zu schaffen. Diese möchte auf dem zu erwerbenden Grundstück im Anschluss an das Baustoffzentrum Material aus Straßenaufbrüchen oder sonstigen Abbrucharbeiten („Bauschutt“) lagern und in regelmäßigen Abständen durch einen mobilen Brecher zerkleinern und anschließend in die einzelnen Fraktionen sortiert wieder nutzen/einbauen. Für die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens ist aus planungsrechtlichen Gründen eine Industriegebietsfestsetzung erforderlich, die in dem Änderungsverfahren aber nur für das in Rede stehende Grundstück erfolgen soll. Weiterhin sollen die Festsetzungen zum sog. Betriebsleiterwohnen geändert und festgesetzte Leitungsrechte im südlichen Bereich der Änderung an den tatsächlichen Verlauf der Infrastrukturtrassen angepasst werden

Der Bereich der 1. Änderung wird wie auf der Karte dargestellt begrenzt:

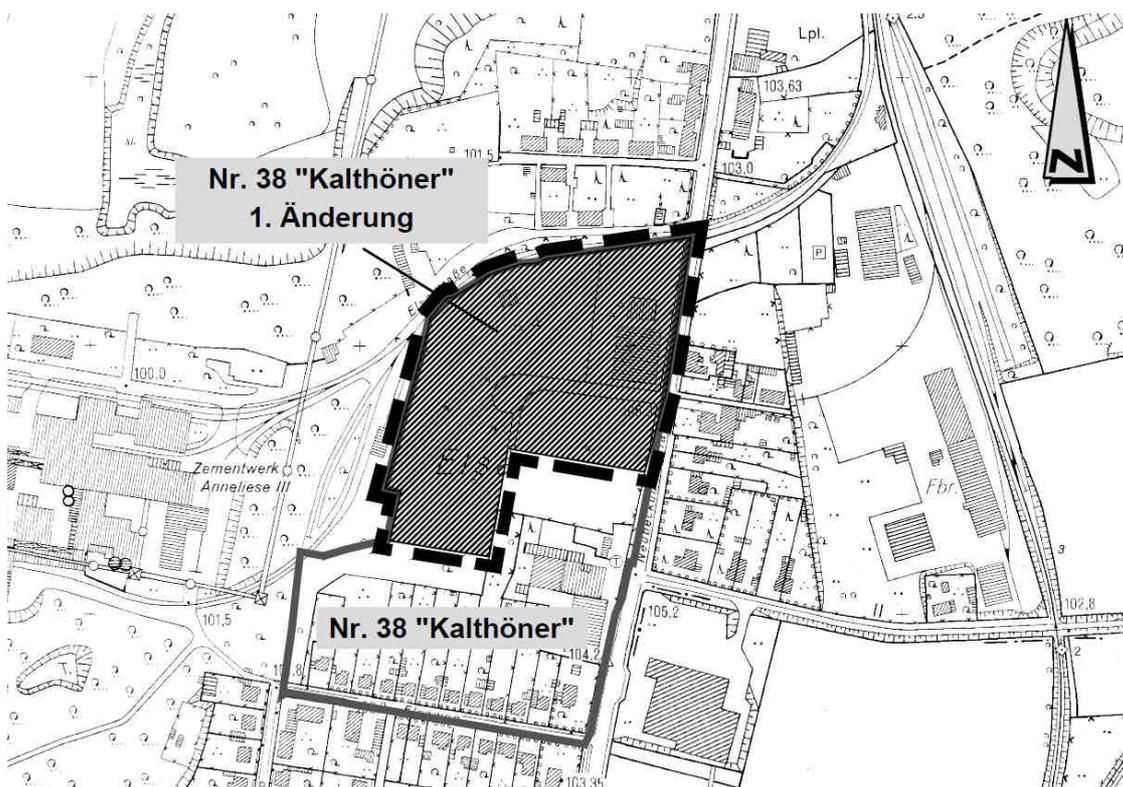


Abbildung 1: Auszug aus der DGK (© Gebobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf, 2011)

Gemäß 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung **vom 21.01.2013 bis einschließlich 01.02.2013** im Rathaus der Stadt Ennigerloh während der allgemeinen Sprechzeiten öffentlich dargelegt. Während der Darlegungsfrist 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.

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. Gebietsentwicklungsplan

Der seit 1998 wirksame Regionalplan Münsterland stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dar. Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 38 war also mit dem Regionalplan vereinbar. In dem Entwurf zur Fortschreibung wird der Bereich nunmehr als ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Die 1. Änderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und somit - auch mit Blick auf die Maßstäblichkeit des Regionalplans - mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2. Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist seit Februar 2010 mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster als Höhere Verwaltungsbehörde wirksam. Die geplante Festsetzung „Industriegebiet,“ für das betroffene Grundstück ist mit der Darstellung „gewerbliche Baufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan vereinbar.

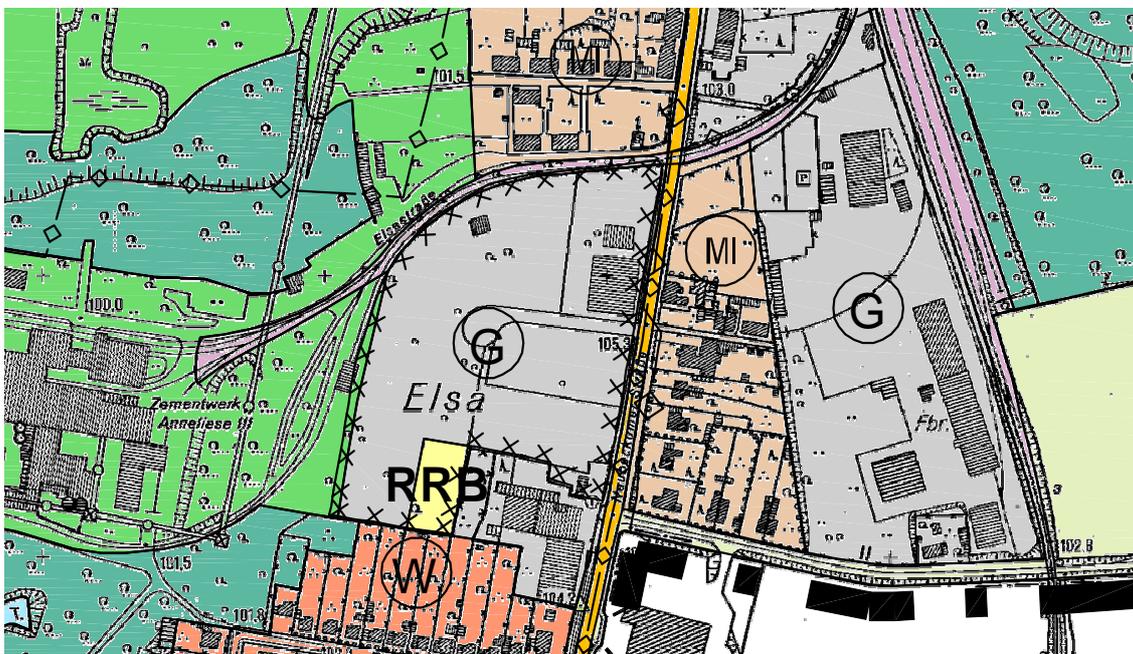


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, Stand 2009)

2.3. Landschaftsplan

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

3. Bestandssituation

3.1. Plangebiet

Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 32.800 m². Diese teilt sich aktuell auf in Industrie- und Gewerbegebietsfläche, öffentliche Straßenverkehrsfläche und private Grünfläche auf.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Ennigerloh, Flur 37, Flurstücke 145 (tlw.), 147, 258, 274, 278 (tlw.), 279, 280, 282 (tlw.) und 292 (tlw.). Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor.



Abbildung 3: Auszug aus der ALK (© Gebobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf, 2013)

3.2. Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden von Ennigerloh-Mitte an der B475. Der Stadtkern befindet sich nördlich in ca. 1,5 km Entfernung. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen angrenzend an den Erschließungsstich „Kalthöhner“.

Das Plangebiet wird durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (Baustoffzentrum mit Ausstellungsfläche, Baustofflager) bzw. direkten Umfeld (VW-Autohaus) geprägt. Des Weiteren befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der B475 vereinzelte Wohnhäuser sowie ein festgesetztes „allgemeines Wohngebiet“ im Süden des Ursprungsplans Nr. 38. Weiterhin prägend wirken die umgebenden gewerblichen Nutzungen des Landmaschinen-Verkaufs (ehemaliges Autohaus) im Süd-Osten sowie die Gebäude der HeidelbergCement Baustoffe für Geotechnik auf das Plangebiet ein.

Die Wohngebäude der nördlich des Plangebietes liegenden Elsa-Altsiedlung sind weitestgehend leer gezogen und abgerissen. Bis Ende des Jahres 2013/Anfang 2014 werden voraussichtlich die noch aufstehenden Gebäude ebenfalls zurückgebaut werden.

4. Städtebauliches Konzept

Das grundlegende städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 38 „Kalthöhner“ bleibt von der 1. Änderung unberührt. Ziel der Entwicklung war und ist es, die Industriebranche „Kalthöhner“ einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dieses Ziel bleibt auch in der 1. Änderung bestehen.

Für ein Grundstück muss die bisher festgesetzte Art der Nutzung von „Gewerbegebiet“ in „Industriegebiet“ geändert werden. Dies ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung eines Betriebes zu schaffen. Es handelt sich dabei um eine ortsansässigen Firma, die neben Garten- und Landschaftsbau auch Tiefbau und Reitplatzbau betreibt. Die Firma möchte auf dem Grundstück das im Rahmen ihrer Arbeit anfallende Material (Pflaster, Steine, Platten, Boden, Strauch, etc.) lagern. Das Material soll in regelmäßigen Abständen durch einen mobilen Brecher zerkleinert und anschließend in die einzelnen Fraktionen sortiert wieder eine Nutzung zugeführt werden. In einer zu errichtenden Halle sollen zudem spezielle Sandmischungen insbesondere für den Reitplatzbau hergestellt werden.

Im Bereich der beiden Grundstücke des Baustoffzentrums werden im Abgleich zum Ursprungsplan die Grenzen an zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksverkäufe und Ausbaurbeiten an den Verkehrsflächen geringfügig verändert.

Die Leitungsrechte im Süden und Westen des Änderungsbereiches werden an den tatsächlichen Ausbau der Leitungen angepasst, da es hier im Abgleich mit den Festsetzungen des Ursprungsplans Verschiebungen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksverkäufen und den daraus resultierenden Neuvermessungen gegeben hat. Die geänderten Grundstückszuschnitte sind auch der Grund für den Wegfall des bisher festgesetzten Geh- und Fahrrechtes im Süden des Änderungsbereiches. Durch die Änderungen der Grundstückszuschnitte sind diese nun nicht mehr erforderlich, um die Anbindung aller geplanten Grundstücke an das öffentliche Verkehrs- und das Infrastrukturnetz sicherzustellen zu können.

Die an der Nord- und Westgrenze verlaufende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagerte im Ursprungsplan die Gewerbeflächenfestsetzung. Zur Klarstellung erhält diese Fläche zusätzlich zum Pflanzgebot eine Grünflächenfestsetzung (private Grünfläche).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Kalthöhner“ enthält im Einzelnen die folgenden Festsetzungen:

Art der Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 38 und die 1. Änderung dienen im Wesentlichen der Schaffung von gewerblich nutzbaren Grundstücken im südlichen Einfahrtsbereich zur Ortslage Ennigerloh-Mitte. Die nunmehr beabsichtigte Festsetzung einer Industriegebietsfläche ändert daran nichts, da sie aus planungsrechtlichen Gründen für die Zulassung eines geplanten Vorhabens erforderlich und in ihrem Ausmaß zudem untergeordnet ist. Zur Erfüllung des Ziel „Schaffung von Gewerbegrundstücken“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Industriegebiet
Die geplante Nutzung des Grundstücks durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb macht die Festsetzung eines Industriegebietes erforderlich, da der Betrieb einer Brecheranlage planungsrechtlich in anderen Gebietstypen unzulässig ist.
- Gewerbegebiet
Diese Festsetzung wird für die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke aus dem Ursprungsplan übernommen. Sie dient dem städtebaulichen Ziel, der Schaffung von Gewerbeflächen, welches weiterhin Bestand hat. Durch diese Festsetzung sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Die in BauNVO in § 8 und 9 Absatz 3 enthaltenen ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplan und sind somit unzulässig. Hintergrund dieses Ausschlusses ist die Absicht, Beschränkungen für die bereits vorhandenen und die zukünftige Gewerbebetriebe auszuschließen und somit die Bandbreite an möglichen Nutzungen nicht mehr einzuschränken als sie durch die südlich liegenden (Wohn-)Nutzungen bereits eingeschränkt sind (vgl. hierzu die Festsetzung von Abstandsklassen im Ursprungsplan).
Denn insbesondere eine Wohnnutzung, auch wenn sich diese auf Aufsichtspersonal, Betriebsleiter und –inhaber beschränkt, ist bei der Ansiedlung von Betrieben dahingehend zu beachten, dass die zumutbaren Belastungen (Lärm Staub, Gerüche, etc.) nicht überschritten werden.

Die ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, um die im Süden Ennigerlohs nur begrenzt verfügbare Gewerbeflächen für reine Gewerbebetriebe vorzuhalten. Für die ausgeschlossenen Anlagen sind in der Ortslage Ennigerlohs ausreichende Flächenangebote vorhanden, da diese planungsrechtlich nicht auf die nur begrenzt verfügbaren gewerblich nutzbaren Flächen beschränkt sind. Der Ausschluss ist also erforderlich, um möglichen Ansiedlungsvorhaben am südlichen Ortsauftakt attraktive Flächen anbieten zu können.

Maß der Nutzung

Keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Rahmen der ersten Änderungen erfolgen nur geringfügige Änderungen bzw. Anpassungen. Im Wesentlichen bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplans bestehen.

Leitungsrechte

Die festgesetzten Leitungsrechte dienen der Anbindung der jeweils begünstigten Flächen an das öffentliche Infrastrukturnetz. Die Leitungsrechte werden zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorger festgesetzt. Da es sich um Leitungen für die Grundstücksentwässerung handelt, ist derzeit der Technische Betrieb Abwasserwerk der Stadt Ennigerloh der begünstigte. Auf eine Konkretisierung in der Planzeichnung auf diesen Betrieb wurde verzichtet, um andere mögliche Rechtsformen oder Betriebe ebenfalls berücksichtigen zu können.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der ersten Änderungen erfolgt eine Änderung dieser Festsetzung dahingehend, dass die von der Festsetzung umgebende Fläche als „private Grünfläche“ (und nicht mehr als Gewerbegebiet) festgesetzt wird. Es handelt sich somit eher um eine Klarstellung als um eine Änderung.

5. Verkehrliche Erschließung

Keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

6. Lärmbelastung

Für das Vorhaben des Garten- und Landschaftsbaubetriebes ist eine Lärmprognose durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner GmbH erstellt worden. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbe- und Mischgebiete zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bedingungen unterschritten werden. Die Immissionsbeiträge sind somit nach TA Lärm als nicht relevant zu bezeichnen. Die Immissionsrichtwerte für kurzfristige Schalldruckpegelspitzen von tagsüber 95/90 dB(A) in Gewerbe und Mischgebieten werden an den untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten.

Das Gutachten ist Anlage zur Begründung.

7. Alternative Entwicklungen

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 werden keine grundsätzlichen Änderungen der Entwicklungsabsicht für das Gewerbegebiet vorgenommen. Eine Betrachtung alternativer Entwicklungen entfällt somit.

8. Landschafts- und Naturschutz, Artenschutz

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.

Für den Bebauungsplan ist gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 1. Änderung durchgeführt.

Beide Berichte wurden vom Büro Stelzig (Soest) erstellt und sind Anlage zur Begründung.

9. Bodenordnung

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich vollständig in städtischem Besitz. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen der Bodenordnung 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

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens wurden Bodengutachten erstellt. Die Gutachten sind der Begründung des Ursprungsplans als Anlage beigefügt.

10.3. Trinkwasser, Löschwasser

Entlang der B 475 stehen 96 m³/h für eine Einsatzdauer von 2 Stunden für Löschwasser zur Verfügung. Im Stich „Kalthöhner“ stehen aufgrund des geringeren Leitungsquerschnitts mindestens 48 m³/h für eine Einsatzdauer von 2 Stunden für Löschwasser zur Verfügung.

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 Grundschatz 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.

10.4. Entwässerung

Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist eine geordnete Regenwasserableitung erforderlich und herzustellen.

Sämtliche für den geplanten Betrieb einer Brecheranlage benötigten Flächen und Lagerplätze sind entsprechend zu befestigen. Das anfallende Regenwasser ist in die dafür vorgesehene Regenwasserkanalisation einzuleiten.

10.5. Telekommunikation

Der Anschluss des Änderungsbereiches an das Telekommunikationsnetz war bereits Bestandteil der Ursprungsplanung. Insofern wird auf das zugrunde liegende Bauleitplanverfahren verwiesen.

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).

13. Altlasten

Die beabsichtigten Änderungen (Nutzungsart, G-, F-, L-Rechte) haben keine Auswirkungen auf diesen Bereich, daher wird bezüglich der Altlastenfrage auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

Der folgende kursiv gedruckte Abschnitt enthält die entsprechenden Hinweise und Erläuterungen aus der Begründung zum Ursprungsplan:

„Zum Standort „Kalthöhner“ liegen nur wenige Planinformationen hinsichtlich der Entwicklung des Werkes vor. Aus den vorhandenen Unterlagen lässt sich jedoch die Fläche sowie die ehem. Nutzung unter Berücksichtigung der Informationen der jetzigen Grundstückseigentümerin und letzten Betreiberin des Werkes rekonstruieren. Unter Berücksichtigung des Zeitpunktes der Aufgabe dieses Standortes Ende der 60er Jahre ist davon auszugehen, dass nur in einem geringen Umfang mit altlastenrelevanten Schadstoffen umgegangen wurde. Die anstehenden Verfüllungen zeigen keine signifikanten Beeinträchtigungen, wobei jedoch die Ablagerung von organischen Materialien, aber auch Haus- und Gewerbemüllkomponenten Mitte der 60er Jahre nicht ausgeschlossen werden kann. Der ehem. Standort selbst als nahezu vollständig überbaute und versiegelte Fläche ist insgesamt als relativ unkritisch hinsichtlich des Gefährdungspotentials „Boden“ und „Grundwasser“ einzustufen.“

Für den Standort wurde eine Boden-, Bodenluft- und Altlastenuntersuchung durchgeführt. In Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde wurden fünf tiefendifferenzierte Bodenluftmessstellen im Bereich des verfüllten Steinbruches, drei Bodenluftmessstellen an den Untersuchungspunkten Lokschuppen, Werkstatt und Magazin sowie zwei Tiefschürfen bis auf die bestehende Grundbank des früheren Steinbruches sowie weitere 13 Kleinschürfen bis rund 5,00 m zur Erkundung des Untergrundes vorgenommen.

Damit wurden die auffälligen Bereiche schwerpunktmäßig einer Überprüfung unterzogen.

Das Gutachten des Büros Dr. Muntzos und Partner, Münster wurde der zuständigen Aufsichtsbehörde, dem Amt für Umweltschutz beim Kreis Warendorf, zugeleitet. Aus den Ergebnissen der Schürfe im Bereich des Zementstandortes leitet sich ab, dass beim Abbruch die Fundamente und unterirdischen Bauteile zum überwiegenden Teil im Erdreich verblieben sind. Der ehem. Steinbruch wurde überwiegend mit mineralischem Material verfüllt.

In den Schürfen wurden Auffüllungsmächtigkeiten von bis zu 7,50 m aufgeschlossen. In allen Schürfen wurden darüber hinaus erhebliche Anteile von Bauschutt und Betonresten vorgefunden.

Es ist davon auszugehen, dass auch der Bauschutt aus dem Abbruch des Zementwerkes in den Steinbruch verbracht wurde. Organische und hausmüllähnliche Abfälle wurden nur lokal und in untergeordnetem Umfang festgestellt.

Die chemische Analytik der untersuchten Bodenmischproben lieferte keine Ergebnisse, die derzeit aus bodenschutzrechtlicher Sicht einen Sanierungsbedarf oder zusätzlichen Untersuchungsbedarf nach sich ziehen.

Die in mehreren Messstellen durchgeführten Bodenluftuntersuchungen haben keine Hinweise auf das Vorhandensein leichtflüchtiger Schadstoffe und kein nennenswertes Potential für deponietypische Gase ergeben.

Die Aufsichtsbehörde teilt mit, dass sich aus Sicht des Bodenschutzes derzeit folgende Bewertung ergibt:

„Bei dem ehem. Zementwerk handelt es sich um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes. Der verfüllte Steinbruch ist als Altablagerung im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 1 dieses Gesetzes einzustufen. Da der Betrieb des Zementwerkes ursächlich ist für die Entstehung und Verfüllung des Steinbruches wird das gesamte Areal als Altstandort für das gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes zu führende Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Der Eintrag in meinem Kataster bedeutet, dass alle Bau- und insbesondere Erdarbeiten auf dem Gelände meiner Zustimmung bedürfen (...).

Für die aktuelle Bewertung der von dem Grundstück potentiell ausgehenden Gefährdungen und der Betrachtung der sog. Wirkungspfade Boden/Mensch, Boden/Nutzpflanze, Boden/Grundwasser wird zusammenfassend festgestellt:

Aus den vorliegenden Daten ist derzeit kein zusätzlicher Untersuchungs- und/oder Sanierungsbedarf abzuleiten“.

Weiter wird ausgeführt, dass die angestrebte gewerbliche Folgenutzung aus Sicht der zu vertretenden Belange grundsätzlich möglich erscheint.

Im Zuge der Neubebauung des nördlichen Teils des Plangebietes (ehemaliges Zementwerk, verfüllter Steinbruch) besteht die Möglichkeit, auf die gutachterlich empfohlene Gasdränage zu verzichten. Einzelheiten hierzu sind mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei zukünftigen Erdarbeiten wird eine deutliche Mehraufwendung für die Beseitigung von Fundamenten und Bauschuttresten im Erdreich genauso zu erwarten sein, wie andererseits besondere Anforderungen an die Beseitigung von Aushubmaterial zu stellen sind.

Neben den beschriebenen im Untergrund verbliebenen Fundamenten, Fundamentplatten und Mauerwerksresten ist eine ausreichende Verdichtung der im ehem. Steinbruch eingebauten Abbruchmaterialien aus dem abgebrochenen Zementwerk nicht gegeben. Diese Folgerung muss aus der Tatsache, dass zahlreiche Hohlräume vorhanden sind, geschlossen werden.

Weiterhin stellen die im Untergrund noch vorhandenen Reste sowie Blöcke und Steine erhebliche Hindernisse bei Ausschachtungsarbeiten dar.

Zur Baugrundtragfähigkeit gilt folgende Feststellung:

Grundsätzlich ist eine dynamische Intensivverdichtung der Auffüllung eine gem. Gutachten „sehr gut geeignete“ Maßnahme zur Erhöhung der Baugrundtragfähigkeit. Somit ist die Bebaubarkeit der untersuchten Fläche offensichtlich mit einem vertretbaren, technischen und wirtschaftlichen Aufwand gegeben. Grundsätzlich, auch aufgrund der Beachtung möglicher Methanaustritte aus den Auffüllungen empfiehlt sich auf die Errichtung von unterkellerten Bauwerken zu verzichten. Dieses hängt zum einem mit dem unter Umständen erhöhten Aufwand zur Beseitigung von Ausschachtungshindernissen und zum anderen mit der bereits erwähnten Notwendigkeit einer aktiven Bodenluftdrainierung zusammen.

Weiterhin sind folgende Gründungshinweise zu geben:

Zur Errichtung von nichtunterkellerten Bauwerken sowie zur Befestigung von Straßen wird es notwendig sein, nach erfolgter Geländerohdung und Abschieben des Oberbodens unterhalb der Tragwerke ein ca. 0,5 bis 1,00 m mächtiges hochverdichtetes Gründungspolster aus Schotter herzustellen. Aufgrund nicht prognostizierbarer Geländesetzungen empfiehlt der Gutachter analog zu Bergsenkungsgebieten die Tragwerke als Zerrbalken- bzw. Zerrplattenkonstruktionen zu gestalten. Bodenplatten mit großen Spannweiten sollten bei tolerierbaren Setzungen im Zentimeterbereich schwimmend hergestellt werden. Eine Tiefgründung von Bauwerken – von potentiellen Bohrhindernissen abgesehen – ist in Kombination mit als deckenbemessenen Bodenplatten grundsätzlich möglich.

Bei Ausschachtungsarbeiten (auch von Rohrleitungsgräben) kann es notwendig werden, Ausschachtungshindernisse abubrechen. Durch eine Geländeaufschüttung kann dieser Aufwand genauso minimiert werden, wie auch durch Realisierung von Druckrohrleitungen für die Schmutzwasserentsorgung. Aushubböden dürfen in setzungsempfindlichen Bereichen nicht wieder eingebaut werden.

Am südöstlichen Rand des Verfahrensgebietes befindet sich der Standort einer ehem. Tankstelle. Der Standort war bereits 1994 Gegenstand einer Gefährdungsabschätzung. Dem seinerzeit erstellten Gutachten zur Folge wird seitens des Kreises Warendorf das Gelände als „sanierter Altstandort“ im Kataster geführt.

Von dort wird im Zusammenhang mit dem vorliegenden Beb.-Planverfahren kein weiterer Untersuchungsbedarf für das ehem. Tankstellengelände gesehen. Gleichwohl ergeht der Hinweis auf die frühere Nutzung im genannten Bereich.

Die Entsorgung des bei Erdarbeiten anfallenden Aushubmaterials ist mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Dies gilt besonders für den Aushub aus dem Bereich der Schürfen Nr. 1 und 6 des Gutachtens vom 26.02.2002.

Weitergehende Informationen zu einem Teilgrundstück

Bezogen auf ein Teilstück aus dem Flurstück 292 liegen weitergehende Informationen insbesondere aus einem Schurf (Nr. 6), einer Bodenluftuntersuchung (BLP 6) sowie der Begrenzung des ehemaligen Steinbruchs vor. In dem nachfolgenden Lageplan wurde die ungefähre Lage des ehemaligen Steinbruchs (verfüllt), des Schurfes 6 sowie des Bodenluftpegels 6 eingetragen.

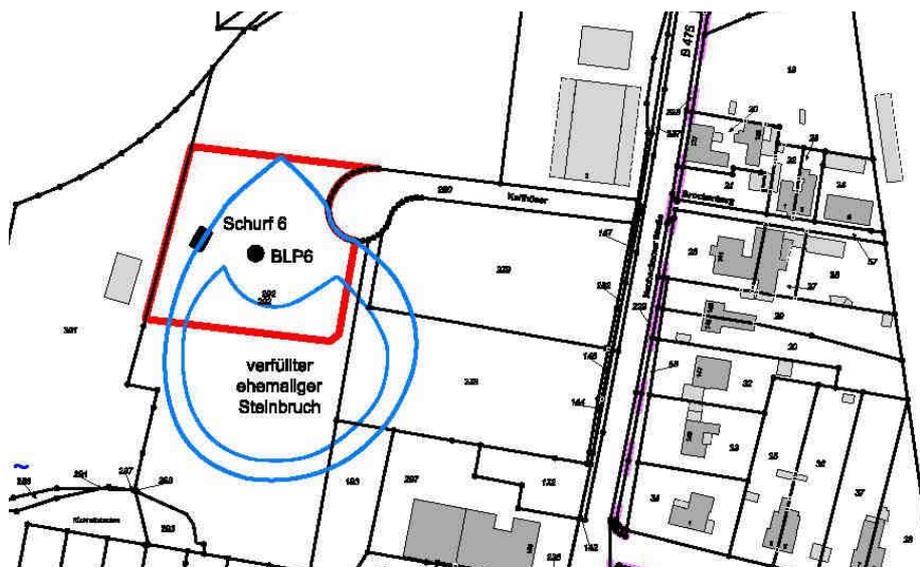


Abbildung 4: Lageplan mit ungefähre Lage des ehemaligen Steinbruchs (verfüllt), des Schurfes 6 und des BLP 6

Auf Folgendes ist zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht des Bodenschutzes hinzuweisen:

- große Teile des in Rede stehenden Grundstücks wurden aufgefüllt mit Boden, Bauschutt aus Fundamenten, Mauerwerk, Beton sowie vereinzelt teerhaltigem Schwarzdeckenmaterial, so nachgewiesen im Schurf 6 mit erhöhtem PAK-Gehalt (rd. 5.400 mg/kg), so dass bei Aushubbeseitigung erhöhte Anforderungen an die Entsorgung gestellt werden, sofern nicht durch eine Umlagerung des Aushubs innerhalb des Grundstücks und Einbau unter befestigten Flächen eine externe Entsorgung entbehrlich ist;
- die ebenfalls ermittelten Hohlräume im Untergrund erhöhen die Anforderungen an Erdarbeiten sowie die Gründung möglicher Baukörper;
- im Bodenluftpegel 6 wurden keine leichtflüchtigen Schadstoffe sowie kein nennenswertes Potential deponietypischer Gase ermittelt;
- die Entwässerung befestigter Flächen soll laut Begründung zum Bebauungsplan über ein Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes erfolgen und eine Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen sein;
- in Akten des Staatsarchivs Münster mit Auflistungen u. a. von Betriebstankstellen im Altkreis Beckum, Stand 1964, finden sich Hinweise auf den Betrieb einer Tankstelle mit drei Behältern (3 m³ Vergaserkraftstoff - VK - normal, 2 m³ VK Super und 1,5 m³ Diesel). Die Lage der Tankstelle auf dem Gelände und weitere Angaben zu ihrem Betrieb sind nicht bekannt. Auf Grund der Größe der VK-Tanks ist es wahrscheinlich, dass es sich um unterirdische Behälter handelte. Recherchen in Datenbanken des Kreises liefern keine Hinweise auf den Standort einer Tankstelle, wahrscheinlich aber ist, dass das in Rede stehende Grundstück nicht betroffen ist, da dort abgegraben wurde und auf einem Luftbild aus dem Jahre 1962 keine Gebäude und Anlagen zu sehen sind.

14. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind. 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, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

15. Flächenbilanz

Plangebiet	Anteil	Fläche
Industriegebiet	44 %	4.000 € m ²
Gewerbegebiet	33 %	3.000 € m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	22 %	2.000 € m ²
Private Grünfläche	11 %	1.000 €
Gesamtfläche	100 %	9.000 € m ²

aufgestellt

Ennigerloh, im April 2013

Ben Riepe