

GEMEINDE ENSE

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 101**

„Industriepark Teil X“

Vorentwurf, August 2008

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
D. Tischmann und T. Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Ense, Ortsteil Höingen, Bebauungsplan Nr. 101 „Industriepark Teil X“

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.4 Bodenschutz
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalt des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: 6. August 2008

Teil I: Begründung

Hinweis: Diese Begründung wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den Verfahren nach § 3(1), 4(1) BauGB werden die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Gemeinde Ense zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Entwurf ausgearbeitet.

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 101 „Industriepark Teil X“ liegt im Norden des Ortsteils Höingen, nördlich des bestehenden Industrieparks.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftliche Wegeparzelle (Flurstück 39) sowie Ackerflächen,
- im Osten durch Ackerflächen und ein rechtskräftig festgesetztes Industriegebiet, (B-Plan Nr. 68), welches derzeit umgesetzt wird,
- im Süden durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet
- und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der überplante Bereich (Gemarkung Parsit, Flur 1) umfasst insgesamt etwa 7,5 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Der Industriepark Ense-Höingen ist seit Mitte der 1970er Jahre entwickelt worden und stellt den gewerblich-industriellen Schwerpunkt der Gemeinde dar. An dem Standort sind wesentliche örtliche Unternehmen angesiedelt, gerade in den letzten Jahren erfolgte eine intensive Weiterentwicklung. Hintergrund ist vor allem die gute Verkehrsanbindung über die örtlichen Landesstraßen sowie die Bundesstraße B 516 an die Autobahnen A 44 und A445/ A 46. Diese wird durch die künftige Anschlussstelle Werl-Süd an die A 44 noch weiter verbessert.

Der Industriepark in seiner heutigen Ausdehnung ist nahezu vollständig umgesetzt. Auch die Entwicklungsflächen der letzten Erweiterungsbereiche - B-Plan Nr. 68 (2000) und B-Plan Nr. 92 (2005) - sind weitestgehend in Anspruch genommen. Es sind lediglich kleinere Gewerbegrundstücke verblieben. Insbesondere die Entwicklungspotentiale für Industriebetriebe mit meist hohem Flächenbedarf sind ausgeschöpft.

Dieser Situation steht eine kontinuierliche Nachfrage vor allem durch Betriebe mit großem Flächenbedarf gegenüber. Entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung, die Sicherung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen gewerblichen

Wirtschaft zu gewährleisten, ist es daher vordringlich neue zusammenhängende und effektiv nutzbare Gewerbe- und Industrieflächen bereitzustellen.

Hierfür sollen die i.W. als Acker genutzten Flächen im nordwestlichen Anschlussbereich des vorhandenen Industrieparks mobilisiert werden. Das Plangebiet schließt nördlich an den Siedlungsrand an.

Für die Entwicklung dieser Baufläche spricht die Möglichkeit der Weiterentwicklung eines bestehenden und entsprechend technisch vorgeprägten Siedlungs- und Landschaftsraums und die verkehrsgünstige Erschließung mit Anschluss über den *Oesterweg* an den weiterführenden *Haarweg* sowie die *Neheimer Straße* (L 732). Zur Begründung, Standortwahl etc. wird zudem ausdrücklich auch auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde einschließlich der bisherigen Änderungsverfahren Bezug genommen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen und um eine verträgliche Einbindung des gehölzbestandenen Grabenlaufs zu gewährleisten.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 101 sind zusammenfassend:

- **Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets** zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarfs insbesondere an großflächigen gewerblich-industriellen Entwicklungsflächen unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds und der vorhandenen Grünstrukturen.
- **Verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung** des Plangebiets mit Anschluss an das bestehende Straßennetz.
- **Berücksichtigung des Gehölzbestands** im Plangebiet.

Für den Geltungsbereich wird die 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ense im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die **städttebauliche Situation** ist zum einen charakterisiert durch den vorhandenen gewerblich-industriell geprägten nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Höingen und die Hanglage gegenüber dem Haarstrang. Eine weitere Prägung erhält das Gebiet durch die teilweise nahe gelegenen Siedlungsränder der Ortsteile Parsit, Bremen und Niederense.

Der Landschaftsraum ist deutlich durch die weithin sichtbaren bestehenden Hallenbauten geprägt. Die bisherige, lange und geradlinige Siedlungskante liegt hier derzeit überwiegend auf dem höchsten Punkt des Hangs. Aus diesem Grund sowie aufgrund der nur teilweise realisierten nördlichen Randeingrünung besitzen die Bestandsbauten

eine kulissenhafte Wirkung im Landschaftsbild. Eine Arrondierung der Bauflächen mit Regelungen zur weiteren Gebietseingrünung kann die Einbindung des Gebiets in die Landschaft hier insgesamt positiv beeinflussen.

Bei den nächstgelegenen Siedlungsbereichen im Ortsteil Parsit handelt es sich um Wohngebiete und gemischt genutzte Flächen, der Ortsteil Bremen weist im Übergang zur Landschaft in Richtung Süden Gewerbeflächen, ebenfalls gemischt genutzte Bereiche sowie Wohngebiete auf. Die nordwestliche Spitze von Niederense ist i.W. durch Wohngebiete geprägt.

Das **Plangebiet** selbst ist nicht bebaut und wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen Gebietsrand führt der *Oesterweg* in die Landschaft. Hier ist entlang des Wegs eine Grabenparzelle mit heckenartigem Gehölzbestand vorhanden. Nordwestlich wird das Gebiet durch ein landwirtschaftliches Gebäude begrenzt, das als Abstellhalle genutzt wird. Das Gelände ist insgesamt in Richtung Norden bzw. Nordwesten geneigt. Die Höhen liegen etwa zwischen 215 und 220 m ü. NN.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im gültigen **Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg**, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -östlicher Teil- (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis), liegt das Plangebiet in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB). Überlagernd besteht die Festlegung eines Bereichs zum Schutz der Gewässer. Dem Gewässerschutz wird im Rahmen der Planung durch das zu erarbeitende Entwässerungskonzept Rechnung getragen. Die Gemeinde erachtet die vorliegende Planung somit als gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde ist das Areal als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Für die Ausweisung des Industrie- und Gewerbegebietes wird eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8(3) im Parallelverfahren erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird die Neubauflächen als *gewerbliche Bauflächen* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 101 wird damit künftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Westlich, nördlich und östlich liegen weitere Flächen für die Landwirtschaft, im Süden schließt eine gewerbliche Baufläche sowie ein Wanderweg an. Der Umgang mit dem dargestellten Wanderweg wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens definiert.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** und grenzt auch nicht unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an. Sonstige naturschutzrechtliche Festlegungen bestehen hier ebenfalls nicht. Der überplante Bereich ist nicht Bestandteil von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

In der näheren Umgebung befinden sich nördlich und nordöstlich in rd. 800 m Entfernung das **EU-Vogelschutzgebiet Hellwegbörde** sowie südöstlich in rd. 1,7 bzw. 2,2

km Entfernung die **FFH-Gebiete Weichholzaue Ense und Waldreservat Moosfelde**. Teile der FFH-Gebiete sind darüber hinaus als **Naturschutzgebiet (NSG)** festgelegt. Beeinträchtigungen dieser umliegenden Gebiete durch die Planung sind nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.

Der **Landschaftsplan Teil V „Wickede - Ense“** setzt für den Planbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Die Flächen, die mit diesem Entwicklungsziel belegt werden, weisen nur einen geringen Anteil an gliedernden und belebenden Landschaftselementen oder naturnahen Lebensräumen auf. Sie werden meist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Ziel steht einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung am vorliegenden Standort mit Blick auf die getroffenen grünordnerischen Regelungen nicht entgegen.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorts im Ortsteil Höingen dar. Eine Grabenparzelle am Westrand des Gebiets wird inklusive des begleitenden Gehölzbestands weitestgehend erhalten. Die den Bereich prägenden Grünstrukturen mit positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden somit gesichert.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 101 im Norden des Plangebiets eine 10 m breite Strauch-Baum-Hecke fest. Weiterhin sieht der Plan auf den privaten Flächen entlang der Erschließungsstraße Baumpflanzungen innerhalb eines 5 m breiten Begrünungstreifens vor. Diese Maßnahmen erzielen eine Durchgrünung des Plangebiets selbst sowie eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft, so dass eine harmonische Ortsrandgestaltung vorbereitet wird.

Die Bedeutung des Plangebiets für die örtliche **Erholungsfunktion** ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, des ausgeräumten Landschaftsraums sowie der gewerblich-industriellen Vorprägung eher gering. Der Flächennutzungsplan weist jedoch am Südrand des Gebiets bislang einen Wanderweg aus, welcher sich in der Örtlichkeit als Grasweg darstellt. Der Weg verlief ursprünglich insgesamt entlang der Nordkante des bisherigen Gewerbe- und Industriestandorts bis zu dem östlich gelegenen Schweinestall und schwenkte dort auf die anderen vorhandenen landwirtschaftlichen Wege. Inzwischen wird der Weg bereits an der östlich benachbarten jüngsten Industrieentwicklungsfläche umgelenkt. Der weitere Umgang mit dem Wegverlauf wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens abgestimmt. Grundsätzlich sind im Umfeld viele Feld- und Wirtschaftswege vorhanden, die eine fuß- und radläufige Nutzbarkeit des Landschaftsraums nach wie vor gewährleisten. Der Anschluss des Industrie- und Gewerbestandorts an den Landschaftsraum bleibt über den Wirtschaftsweg im Nordwesten des Plangebiets ebenfalls weiterhin bestehen.

Die für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommenen Flächen weisen über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus nur wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Neben der Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG sind nach der aktuellen Rechtslage auf europäischer Ebene sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die **Belange des Artenschutzes** besonders zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW² sind für das Messtischblatt 4513 für den örtlich vorhandenen Lebensraumtyp Acker zwei Fledermausarten, zwei Reptilienarten sowie sechzehn Vogelarten aufgeführt.

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandensein der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese derzeit nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden i.S. des Scoping gemäß § 4 BauGB ausdrücklich gebeten, der Gemeinde Ense vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen.

b) Gewässerschutz

Im Westen des Plangebiets verläuft ein **Graben**, der in der Örtlichkeit als Mulde mit einer parallelen Heckenstruktur ausgeprägt ist. Die Gewässereigenschaft steht nach Erkenntnissen der Tiefbauabteilung in Frage, da es bereits seit langer Zeit trocken gefallen ist. Darüber hinaus besteht hier ein Altlastenverdacht (siehe Kapitel 3.5). Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist bislang nicht zu erkennen, die Parzelle wird als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsbindung für den Graben und das heimische Begleitgrün festgesetzt.

Das Gelände ist im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Gewässer festgelegt. Es liegt in der **Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage „Echthausen“**. Dem Belang ist im Zuge des Entwässerungskonzepts für Schmutz- und Niederschlagswasser sowie im Rahmen der einzelnen Genehmigungsplanung Rechnung zu tragen. Auf das Kapitel 4.5 „Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft“ wird ergänzend verwiesen.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Vorbelastungen können ggf. durch intensive Ackernutzung bestehen (Dünge-/ Pestizideintrag etc.). Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt.

3.4 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Das Plangebiet gehört nach der naturräumlichen Gliederung zu den Hellwegbörden. Es stehen weitgehend grundwasserfreie Lößböden auf der Haar mit hoher bis sehr hoher Nährstoffstufe, z.T. auch steinige, zu Stau- bzw. Hangnässe neigende Lehmböden an. Am Südhang des Haarstrangs handelt es sich dabei eher um Kalkmergel und Mergel-

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

kalk des Cenemons. Die potenziell natürliche Vegetation wäre hier nach dem Landschaftsplan ein Flattergras-Buchenwald. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schutzwürdige Böden der Stufe 2 bewertet worden³.

Mit Blick auf die Schutzwürdigkeit der Böden steht bei der Bewertung ihre Funktion als Produktionsfläche für Lebensmittel im Vordergrund. Weitere Bodenfunktionen betreffen z.B. die Filterwirkung bei der Grundwasserneubildung und ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bedeuten in der Regel eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust dieser Bodenfunktionen.

Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Planung lässt in den großflächig bemessenen Baufenstern einen 80 %-igen Versiegelungsgrad zu. Dadurch wird der dauerhafte Verlust des Biotoptyps Acker in den überbaubaren Bereichen vorbereitet. Jedoch sind die Naturböden bereits durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt, dies ist als Vorbelastung zu beurteilen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Im Plangebiet Nr. 101 werden unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Flächen insgesamt maximal rd. 6,0 ha Bodenüberbauung erstmalig ermöglicht. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch im Ortsteil Höingen derzeit nicht für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung. Auch andere ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Zudem werden durch Erhalt der Grabenstruktur und des randlichen Gehölzbestands die Bodenbedingungen in diesen Bereichen zumindest teilweise gestärkt.

Somit sollen voraussichtlich die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung der Böden für unvermeidbar und daher für vertretbar gehalten. Im Rahmen des Ausgleichskonzepts wird dabei der Schutzwürdigkeit der Böden besonders Rechnung zu tragen sein.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Am westlichen Rand verläuft innerhalb des Plangebiets ein Teil der registrierten **Altlastenverdachtsfläche Nr. 1, TK Blatt 4513**. Es handelt sich um Flächen, auf denen in der Vergangenheit Hausmüll abgelagert worden ist. Nähere Untersuchungen oder sonstige Erkenntnisse liegen der Gemeinde diesbezüglich nicht vor. Die Fläche liegt wegbeleitend an dem Teil des *Oesterwegs*, der nach Norden in die freie Landschaft bzw. nach Parsit und Bremen führt (Grabenparzelle). Das Plankonzept sieht hier öffentliche Grünflächen mit überlagernder Erhaltungsbindung für die bestehende Grünstruktur bzw. Straßenverkehrsflächen vor, eine bauliche Nutzung ist nicht geplant. Der weitere Umgang wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgestimmt.

Weitere **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Für den Geltungsbereich liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse über eine eventuelle Belastung durch **Kampfmittel** vor. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erd-aushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalt des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Industriepark Teil X“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

4.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung der Baugebiete

Das Plangebiet soll entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen möglichst weitgehend als **Industriegebiet (GI)** gemäß § 9 BauNVO entwickelt werden, Teilflächen im Westen werden zur Abstufung im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Grundlegendes Ziel der Planung ist die vielfältige gewerblich-industrielle Nutzung des Geländes unter sicherer Beachtung der Belange der im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sowie des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe innerhalb des bereits realisierten Teils des Industrieparks und umliegender landwirtschaftlicher Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld der Planung eine gutachterliche Untersuchung der Schall- sowie der Geruchssituation eingeholt worden. Die Ergebnisse sind in der Gliederung der Baugebiete nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO anhand der *Abstandsliste NRW* berücksichtigt worden und werden im Kapitel 4.4 „Immissionsschutz“ näher erläutert.

Maßgebliche Kriterien für die Wahl des Gliederungsinstrumentes ist die angestrebte Flexibilität zugunsten von Gewerbe und Industrie, die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft sowie die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen.

b) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1(6, 9) BauNVO

Relativ (Immissions-)konfliktarme Industrie- und Gewerbeflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen in der Region begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden vor allem für stark emittierende Gewerbe- und Industriezweige vorgehalten werden (produzierendes Gewerbe etc.). Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzung beeinträchtigen können, nach § 1 (5, 6, 9) BauNVO ausgeschlossen.

Aufgrund des Standorts, des Flächenbedarfs und der Gliederung bzw. Aufgabenteilung der Industrie- und Gewerbegebiete in der Gemeinde wird diese Vorgehensweise unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für vertretbar gehalten. Die Vermarktung des neuen Baulands erfolgt über die Kommune, die künftigen Bauwilligen werden dabei bereits vor der Standortentscheidung über diese Planungsziele informiert. Diese sind daraufhin mit dem Kaufvertrag akzeptierte Voraussetzung für die ansiedlungswilligen Betriebe. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen.

b.1) Werbeanlagen für Fremdwerbung

Diese eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen bzw. der Außendarstellung des Baugebiets widersprechen könnten. Insofern wäre v.a. die Lage gegenüber der B 516 attraktiv, gerade hier soll jedoch eine später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden.

b.2) Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten

Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Projekts „Industriepark Teil X“ als Gewerbe- und Indust-

riegeriegebiet entsprechen (s.o.) und da sie erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen ausgehenden „Ruheanspruchs“, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel der Ansiedlung möglichst „hochwertiger“ Industrie- bzw. Gewerbebetriebe zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungen führen können. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts v.a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen würde. Analog werden im GE die gemäß § 8(3) Nr. 3 ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, im Gle sind diese Nutzungen im Rahmen des § 9 BauNVO ohnehin nicht zulässig. Hierzu ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort in dem großflächigen Industriepark für derartige zentral unterzubringende Nutzungen städtebaulich ungeeignet ist.

b.3) Einzelhandel

Neben der bestimmungsgemäßen Nutzung durch möglichst emissionsintensive gewerbliche Betriebe stellt die Sicherung und Weiterentwicklung des Ortskerns eine weitere wichtige städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde dar. Eine Etablierung von zentrenrelevantem Einzelhandel an peripheren Standorten ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich nicht denkbar. Auch aus raumordnerischer Sicht wäre v.a. großflächiger Einzelhandel an Endverbraucher in dieser Situation in keiner Weise zustimmungsfähig. In Anlehnung an die Festsetzungen der Nachbarbebauungspläne werden daraufhin auch im vorliegenden Plangebiet entsprechende Regelungen getroffen. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt dies außerdem den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für den überplanten Bereich.

- Ausnahmenregelung

Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB können Verkaufsstellen im Rahmen von Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschritten wird und negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde nicht zu befürchten sind.

Die Regelung ist vergleichsweise restriktiv und benachteiligt Branchen wie z.B. Kfz-Handel, die zugehörigen Verkauf ggf. auch in größerem Umfang benötigen. Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass solche Betriebe, die sich im Regelfall an Endverbraucher richten, im Sinne der o.g. Aufgabenteilung ihren idealtypischen Standort im eigentlichen Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden sollen und nicht Zielgruppe der vorliegenden Planung sind.

b.4) Anlagen für kirchliche, kulturelle u.a. Zwecke

Auch diese Nutzungen widersprechen den Planungszielen und werden aus den unter b.2 genannten Gründen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen im Erweiterungsbereich des Industrieparks und in der Siedlungsrandlage bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Da insbesondere für die GI-Entwicklung ausdrücklich erheblicher Spielraum erforderlich ist und auch gewünscht wird, soll die **Höhe baulicher Anlagen** relativ großzügig zugelassen werden. Im GI ist in Anlehnung an die Höhenbegrenzung in den bisherigen Teilen des Industrieparks eine maximale Gebäudehöhe von 15 m vorgeesehen. Die Höhenfestsetzung von max. 12 m im GEe erfolgt zur Abstufung gegenüber der nächstgelegenen Ortslage Parsit. Durch die Definition der Bezugshöhe als mittlere Geländehöhe im Bereich der Bebauung, ohne Berücksichtigung von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen, wird dabei eine Höhenstaffelung erreicht, die der Hanglage des Baugebiets Rechnung trägt. In Verbindung mit der festgesetzten Randeingrünung wird auf diese Weise eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild vorbereitet.

Unterhalb der beiden 110-kV Hochspannungsleitungen, welche das Plangebiet im Osten tangieren, ist die mögliche Bauhöhe im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen etc. zugelassen werden, um im Einzelfall entsprechende innerbetriebliche Abläufe zu ermöglichen. Eine solche Überschreitung ist betriebsbezogen ggf. erforderlich, wird aber im Zuge der konkreten Planung mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,8 an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um aufgrund des Bedarfs und der schwierigen Industrieflächenentwicklung eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen.
- Mit Blick auf die baulichen Anforderungen an Industrie- und Gewerbehallen wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise orientiert, aber eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässt. Die Regelung entspricht im Übrigen den üblichen Vorgaben im gesamten Industriepark.
- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können unproblematisch gesichert werden. In der nördlichen und nordwestlichen Randlage wird zur Gebietseingrünung auf den **nicht überbaubaren Flächen** eine 10 m breite Heckenpflanzung festgesetzt. Festsetzungen zu straßenbegleitenden Baumpflanzungen im Inneren des Gebiets dienen einer attraktiven Gesamtwirkung der öffentlichen Erschließungswege.

4.3 Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Änderungsbereiches erfolgt durch Anschluss an den *Oesterweg* im Süden. Der *Oesterweg* dient bereits als Erschließungsstraße für den südlich angrenzenden Teil des Industrieparks. Er stellt eine Verbindung zum Aufmündungspunkt auf die Straße *Am Buschgarten* und den *Haarweg* und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (K 8 und B 516) dar. Der *Oesterweg* und die nächstgelegenen Anschlusspunkte sind nach heutigem Kenntnisstand ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Gewerbeentwicklung zu bewältigen.

Lediglich der weiterführende Knotenpunkt der Straße *Am Buschgarten* und der *Neheimer Straße* (L 732) weist aufgrund seines Ausbaustands eine beschränkte Leistungsfähigkeit auf. Diese Verkehrsproblematik wurde jedoch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 durch Sicherung des zweiten Anschlusses des Industrieparks im östlichen Bereich über den *Haarweg* und die K 8 direkt an die B 516 abgemildert. Dieser östliche Anschluss stellt die deutlich attraktivere Anbindung an das weiterführende Straßennetz dar und vermeidet Umwege durch die Ortsdurchfahrten Parsit und Bremen.

Langfristig soll der Knotenpunkt *Am Buschgarten/ Neheimer Straße* ausgebaut und mit einem Linksabbiegerstreifen mit geschlossener Einleitung ausgestattet werden. Aufgrund der maßvollen Entwicklung wird dieser Ausbau seitens der Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Planung mit Blick auf den zwischenzeitlich realisierten zweiten Anschluss des Industrieparks jedoch noch nicht für erforderlich erachtet. Die nähere Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens.

Die **Binnenerschließung** des Gewerbe- und Industriegebiets erfolgt über eine an den *Oesterweg* angeschlossene Stichstraße, welche analog zu den benachbarten Bebauungsplänen eine Breite von 14 m aufweist. Diese Breite erlaubt neben der Fahrbahn mit 6,50 m die Anlage beidseitiger Gehwege und mindestens einseitig einen Parkstreifen sowie Rand- und Pflanzstreifen zur Schaffung einer harmonischen Straßenraumgliederung und eines angemessenen Übergangs zwischen den privaten und öffentlichen Flächen.

Die Stichstraße mündet im Osten in einem für Lkw ausgelegten Wendeplatz, der unmittelbar an den Gebietsrand anschließt und einen späteren Anschluss evtl. künftiger Entwicklungs- bzw. Arrondierungsflächen im Osten ermöglicht.

Die minimierte Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen dient einer möglichst flexiblen Nutzbarkeit des Gebiets insbesondere auch für flächenintensive Nutzungen.

Der **Wirtschaftsweg**, welcher derzeit unmittelbar auf den *Oesterweg* aufmündet, wird im Nordteil durch die künftige Erschließungsstraße überplant. Er erhält einen neuen Anschluss an diese geplante Straße, sodass die Bedürfnisse des landwirtschaftlichen Verkehrs weiterhin berücksichtigt sind. Über diesen Wirtschaftsweg bleibt darüber hinaus die **fuß- und radläufige Anbindung** des Industrieparks an die freie Landschaft sowie die Ortslagen Parsit und Bremen bestehen. Durch die wegbegleitende Grabenparzelle mit Gehölzbestand ist hier eine hohe Attraktivität gegeben, welche innerhalb der öffentlichen Grünfläche im nordwestlichen Anschlussbereich des Plangebiets noch weiterentwickelt werden soll.

Der **private Stellplatzbedarf** ist durch Ausweisung entsprechender Flächen auf den privaten Grundstücken zu decken. **Öffentliche Parkplätze** können im Straßenraum angeboten werden, die Verkehrsflächen weisen hierzu eine ausreichende Breite auf.

4.4 Immissionsschutz

Bei der Weiterentwicklung des Industrieparks ist die veränderte Immissionssituation in Bezug auf Schall und Gerüche von zentraler Bedeutung. Die Schallthematik bezieht sich insbesondere auf die Lage in Nachbarschaft zu Wohngebieten insbesondere im nächstgelegenen Ortsteil Parsit, aber auch in Höingen und Niederense. Hinsichtlich der Gerüche sind insbesondere die Belastungen im Industriepark selbst durch benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen mit einem Schweinestall sowie einer Biogasanlage am nordöstlichen Rand und einem weiteren Schweinestall südöstlich des *Haarwegs* von Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld der vorliegenden Planaufstellung ein Schall- sowie ein Geruchsgutachten beim TÜV Nord eingeholt worden. Zur Ermittlung künftiger Entwicklungspotentiale am Gesamtstandort Höingen Nord sind in den Gutachten dabei neben der nun in Anspruch genommenen Entwicklungsfläche weitere Bereiche nördlich des vorhandenen Industrieparks betrachtet worden. Die Ergebnisse und die Folgerungen für das vorliegende Planverfahren werden im Folgenden näher erläutert⁴:

a) Schall

Das Schallgutachten berücksichtigt zum einen den gewerblich-industriellen Bestand im Bereich des heutigen Industrieparks, zum anderen die vorhandenen Wohnnutzungen in den Baugebieten der nächstgelegenen Ortsteile.

Für die schutzwürdigen Nutzungen in Parsit und Niederense ist dabei der Schutzanspruch analog zu allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einem Orientierungswert von 55/ 40 dB(A) tags/ nachts zu Grunde gelegt worden, in Höingen sind entsprechend der örtlichen Situation die Mischgebietswerte von 60/ 45 dB(A) tags/ nachts angesetzt worden.

Die einzelnen Betriebe bzw. Betriebsflächen wurden hinsichtlich ihrer Emissionspotentiale aufgenommen, analysiert und mit einem daraus geschlossenen Emissionskontingent bestandsorientiert berücksichtigt. Die rechnerischen Annahmen sind durch Messungen an den drei maßgeblichen Immissionsorten in den Ortslagen Parsit, Niederense und Höingen unterlegt worden.

Der Gutachter hält fest, dass die Nutzungen im bestehenden Industriepark das übliche Emissionspotential von Industriegebieten nicht ausschöpfen, das Nachtnutzungen nur vereinzelt auftreten und für den überwiegenden Teil der bestehenden Unternehmen entsprechend der Betriebsart auch künftig nicht zu erwarten sind. Vor diesem Hinter-

⁴ TÜV Nord Essen:

Gutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen von Anlagengeräuschen aus dem Industriepark Ense-Höingen nach der geplanten Erweiterung, 13.11.2007;

Gutachten zu den Geruchsmissionen im Bereich der geplanten Erweiterung des Industrieparks Ense-Höingen, 24.09.2007;

Ergänzung zum Gutachten zu den Geruchsmissionen im Bereich der geplanten Erweiterung des Industrieparks Ense-Höingen, 16.12.2007

grund beurteilt er die zu Grunde gelegten Emissionskontingente, die in den Bestandsbereichen teilweise im Übergang zur weiteren Ortslage Höingen überwiegend nur bei 55/ 40 bzw. 60/ 45 dB(A) tags/ nachts liegen, als Maximalwerte für die derzeitigen Betriebe.

Auf Grundlage dieser Feststellungen und Annahmen wird für die Kernflächen des nördlichen Entwicklungsbereichs ein flächenbezogenes Emissionskontingent von 65/ 55 dB(A) tags/ nachts errechnet, für die randlichen Flächen im Westen und Osten wird ein Flächenkontingent von 60/ 50 dB(A) angesetzt. Auf dieser Grundlage schlägt der Gutachter eine Gliederung des Gebiets nach der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW wie folgt vor:

- In den „Kernflächen“ sollen nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V - VII allgemein sowie der Abstandsklasse IV ggf. ausnahmsweise auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises der Verträglichkeit zugelassen werden.
- In den „Randflächen“ sollen nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII allgemein sowie der Abstandsklasse V ausnahmsweise auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises der Verträglichkeit zugelassen werden.

Das vorliegende Plangebiet umfasst den westlichen Teil des im Schallgutachten berücksichtigten Gesamtstandorts. Überplant wird ein Teil der westlichen Rand- sowie Kernflächen.

Die vorgeschlagene Gliederung wird zunächst entsprechend der gutachterlichen Vorschläge in die Festsetzungen übertragen. Eine evtl. sinnvolle weitere Differenzierung der Regelungen bzw. eine Überlagerung der „Abstandserlass-Gliederung“ mit konkreten schalltechnischen Emissionskontingenten (IFSP bzw. LEK) wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten weiter abgestimmt.

b) Geruch

Das Geruchsgutachten dient i.W. der Feststellung der entsprechenden Belastungen im Industriepark selbst aus den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen inklusive der dort jeweils angemessenen Erweiterungs- und Entwicklungsoptionen.

Festgestellt wurde dabei, dass die größten Geruchsbelastungen für den Industriepark aus dem nordöstlich gelegenen Schweinestall resultieren. Daraus haben sich im direkten Umfeld des Schweinestalls Überschreitungen der maßgeblichen Immissionswerte der GIRL ergeben. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens immissionsmindernde Maßnahmen an den Lüftungsanlagen des Stalls mit dem Betreiber abgestimmt.

Im vorliegenden Plangebiet, welches rd. 290 m entfernt von dem Stallgebäude liegt, wird der Immissionswert der GIRL für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,15, d.h. 15% der „Geruchsstunde“, aber insgesamt eingehalten. Weitere Maßnahmen zum Geruchsimmissionsschutz werden im Plangebiet Nr. 101 somit nicht erforderlich.

c) Sonstige Immissionen

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem gewerblich-industriell geprägten Siedlungsraum. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen, z.B. aufgrund von Staub, Luftverunreinigungen, Erschütterungen etc. liegen nicht vor. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen wird derzeit nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

Landwirtschaftliche Immissionen sind grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Gemeinde. Die technischen Planungen werden parallel zum Bauleitplanverfahren eingeleitet.
- Die **Wasserversorgung** erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Die technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 sind zur Bemessung der Mindestlöschwassermenge für das Baugebiet zu Grunde zu legen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Die nähere Planung und Abstimmung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens durchgeführt.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt im **Wasserschutzgebiet** in der **Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage „Echthausen“**.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz (LWG NRW)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im Zuge des Verfahrens abschließend geklärt. Analog zu den Regelungen in den benachbarten Bebauungsplänen wird eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken angestrebt. Der Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser wird im Einzelfall zu prüfen sein, ggf. müssen auf den privaten Grundstücken Anlagen zur Regenwasserklärung eingerichtet werden.

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll an zentraler Stelle im Plangebiet gereinigt und versickert werden. Der tiefste Punkt des Gebiets

liegt im Nordwesten. Die Ausgestaltung und eine entsprechende Flächenfestlegung wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgestimmt.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung

Dem städtebaulich-grünordnerischen Konzept liegt das grundsätzliche Planungsziel einer möglichst effektiven Ausnutzung der verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung zu Grunde.

Die grünordnerischen Überlegungen sind vor diesem Hintergrund:

- Der vorhandene **Gehölzbestand** in der Grabenparzelle entlang des Wirtschaftswegs aus dem *Oesterweg* soll als landschaftsbildprägendes Element erhalten und entwickelt werden. Demgemäß ist die Grabenparzelle sowie eine dreieckige „Restfläche“ an der Westseite der künftigen Erschließungsstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die teilweise mit einer Erhaltungsfestsetzung überlagert wird. Durch den Gehölzbestand ist ein landschaftsgerechter Übergang des Gebiets in Richtung Westen bereits überwiegend gegeben.
- Die weitere **Gebietseingrünung** gegenüber der freien Landschaft wird durch eine 10 m breite Anpflanzungsfläche auf den privaten Grundstücken im Norden und Westen vorbereitet. Festgesetzt ist hier analog zu den Regelungen der bestehenden Bebauungspläne eine dichte Bepflanzung als frei wachsende Strauch-Baum-Hecke.
- Zur weiteren Durchgrünung des Gebiets werden darüber hinaus ebenfalls auf den privaten Grundstücken **straßenbegleitende Baumpflanzungen** sowie eine Unterpflanzung mindestens mit Raseneinsaat vorgeschrieben.

Mit den festgesetzten Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen kann der Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft in gewissem Umfang gemindert werden. Weitere grünordnerische Vorgaben erfolgen nach derzeitigen Stand im Sinne einer umfassenden Gebietsnutzung entsprechend des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, der Landschaftsraum ist ackerbaulich geprägt und arm an Landschaftselementen. Zudem ist die Landschaft durch die südlich anschließenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie die bestehende Hochspannungsfreileitung technisch überprägt und deutlich vorbelastet.

Im Bebauungsplan werden zudem die oben beschriebenen Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. Dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Vorbereitung einer intensiven Ausnutzung der Gewerbe- und Industrieflächen Rechnung getragen. Die Planung wird daher mit Blick auf die Belange von Natur und Landschaft für vertretbar erachtet.

c) Eingriffsbewertung

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Planungskonzeption der Gemeinde zu beachten. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor.

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen gewerblich-industriellen Flächenbedarfs ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Gemeinde die Ausweisung der benötigten Bauflächen auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist sinnvoll und wird im FNP vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 101 überplant eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie einen wegbeleitenden Gehölzbestand. Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauflächen nicht vorhanden. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur berücksichtigt den Maßstab des bestehenden Industrieparks. Der Nachbarschaft und dem Orts- und Landschaftsbild wird durch Eingrünungsmaßnahmen entsprochen (Minimierung). Hinzu kommen Regelungen zur Einbeziehung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölze. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Eine erste Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des Vorentwurfs ergibt ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von rd. 64.655 Biotopwertpunkten. Das Ausgleichskonzept wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des **Umweltberichts** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde Ense vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das nahe Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
Gewerbe- und Industriegebiete, davon: Gehölzstreifen	6,54 ha 0,75 ha
Straßenverkehrsfläche	0,73 ha
Öffentliche Grünfläche, davon Flächen mit Erhaltungsbindung	0,21 ha 0,13 ha
Wirtschaftsweg	0,02 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	7,50 ha*

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)

b) Planentscheidung

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft. Die Regelungen des Bebauungsplans gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Integration des neuen Baugebiets in den Landschafts- und Siedlungsraum. Standortentscheidung und Planungsinhalte resultieren aus diesen grundlegenden Überlegungen und werden im Zuge der Abwägung nach heutigem Stand für sinnvoll und erforderlich erachtet.

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Ense und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Ense und Rheda-Wiedenbrück, im August 2008

Bauleitplanung der Gemeinde Ense:

Bebauungsplan Nr. 101 „Industriepark - Teil X“

Rechnerische Eingriffsbilanzierung/ -bewertung - Vorentwurf

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Entsprechend des kontinuierlich bestehenden Bedarfs an gewerblich-industriellen Entwicklungsflächen beabsichtigt die Gemeinde eine Erweiterung des bestehenden Industrieparks. Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von etwa 7,5 ha.

Für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Überplant wird darüber hinaus eine bestehende Grabenparzelle mit begleitendem Gehölzbestand, die in das grünordnerische Konzept einbezogen wird. Die Böden sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schutzwürdig kartiert worden. Der Belang ist im Zuge des Ausgleichskonzepts abzuhandeln. Im Übrigen weisen die Flächen keine Besonderheiten auf. Das Gelände ist nach Norden bzw. Nordwesten geneigt.

2. Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan führt i.W. durch Überplanung von Ackerflächen zu entsprechenden Eingriffen in Natur und Landschaft durch Versiegelung etc.

Die Bewertung des Eingriffs und die Berechnung der Ausgleichsflächenbilanz erfolgen mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"¹ sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ der LÖBF vom November 2006.

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A) Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den *rechnerischen Erfüllungsgrad* bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich *vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung* durch die Gemeinde.

¹ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Mai 2001

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist im vorliegenden Plangebiet nicht der Fall. Besondere Anforderungen oder Hinweise auf zusätzlich erforderliche Untersuchungen oder z.B. besondere faunistische Erhebungen sind nach dem bisherigen Stand nicht bekannt.

Tabelle A: Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 101							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Wirtschaftsweg, asphaltiert	765	0	1,0	0,0	0
2	7.2	Grabenparzelle mit Gehölzbestand-	1.485	5	1,0	5,0	7.425
4	3.1	Acker, intensiv	72.750	2	1,0	2,0	145.500
Gesamtfläche			75.000	Gesamtflächenwert A:		152.925	

Tabelle B: Zustand des Plangebiets gem. Festsetzungen B-Plan 101							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	<i>GI/ GE-Größe gesamt = 65.400 m², davon:</i>						
	1.2	GI/ GE-netto 65.400 m ² x GRZ 0,8	52.320	0,5	1,0	0,5	26.160
	7.2	Randliche Heckenpflanzung im GI	4.230	5	1,0	5,0	21.150
	7.3	Straßenbegleitende Baumpflanzungen und Begrünung im GI/ GE	3.270	5	1,0	5,0	16.350
	4.3	Sonstige Freiflächen - unversiegelt	5.580	2	1,0	2,0	11.160
2	1.2	Verkehrsflächen	7.500	0,5	1,0	0,5	3.750
3	4.7	Öffentliche Grünfläche	800	4	1,0	4,0	3.200
	7.2	Öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsbindung	1.300	5	1,0	5,0	6.500
Gesamtfläche			75.000	Gesamtflächenwert B:		88.270	

Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):	- 64.655
--	-----------------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Nach derzeitigem Stand ergibt sich ein **rechnerisches Ausgleichsdefizit von rd. 64.655 Biotopwertpunkten**. Bei Anpflanzung einer Obstbaumwiese (Biotopwert 6) auf derzeitigem Acker (Biotopwert 2) entsteht für den Vollaussgleich dabei z.B. ein externer Flächenbedarf von rd. 16.000 m². Das Ausgleichskonzept ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu entwickeln und in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Ense und Rheda-Wiedenbrück, im Juli 2008

Bearbeitung in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Ense, Ortsteil Höingen

59. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 101 „Industriepark Teil X“

Teil II: Umweltbericht, hier: Vorbemerkung

- Der Entwurf des Umweltberichts wird im weiteren Verfahren erstellt -

1. Vorbemerkung zum Verfahren

Die Vorentwürfe der 59. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 101 sowie die Vorbemerkung zum Umweltbericht dienen zunächst der weiteren Abstimmung der konkreten Planung und der ggf. noch zu erstellenden Untersuchungen. Auf Teil I der Begründungen zu den Bauleitplänen wird verwiesen. In den frühzeitigen Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die bisherigen Überlegungen vorgestellt und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt werden. Der Umweltbericht wird anschließend auf dieser Basis mit den Planentwürfen ausgearbeitet und zur Offenlage nach § 3(2) BauGB vorgelegt.

2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Die jeweiligen Vorgaben sind entweder als striktes Recht einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im vorliegenden Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

- a) Im gültigen **Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg**, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -östlicher Teil- (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis), liegt das Plangebiet in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB). Überlagernd besteht die Festlegung eines Bereichs zum Schutz der Gewässer. Der Gewässerschutz ist im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Entgegenstehende umweltrelevante landesplanerische Darstellungen oder Gründe werden nicht gesehen.

- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde ist das Areal als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt (siehe dort). Dieser wird im Parallelverfahren angepasst, die *Fläche für die Landwirtschaft* wird in eine *gewerbliche Baufläche* umgewandelt. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen oder Gründe sind hier nicht gegeben.
- c) Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) des Kreises Soest und grenzt auch nicht unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an. Sonstige naturschutzrechtliche Festlegungen bestehen hier ebenfalls nicht. Der überplante Bereich ist nicht Bestandteil von **Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete)** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auszuwerten sind darüber hinaus - soweit vorhanden - örtliche Kartierungen, Biotopkataster oder Biotopverbundplanungen. In der näheren Umgebung befinden sich nördlich in rd. 800 m Entfernung das **EU-Vogelschutzgebiet Hellwegbörde** sowie südöstlich in rd. 1,7 bzw. 2,2 km Entfernung die **FFH-Gebiete Weichholzaue Ense und Waldreservat Moosfelde**. Teile der FFH-Gebiete sind darüber hinaus als Naturschutzgebiet festgelegt. Eine Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzzwecke wird bislang nicht gesehen.

Der **Landschaftsplan Teil V „Wickede - Ense“** setzt für den Planbereich das **Entwicklungsziel 2** „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Die Flächen, die mit diesem Entwicklungsziel belegt werden, weisen nur einen geringen Anteil an gliedernden und belebenden Landschaftselementen oder naturnahen Lebensräumen auf. Sie werden meist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Ziel steht einer städtebaulich geordneten Entwicklung mit angemessenen Abgrünungen zum Freiraum nicht entgegen.

- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** und §§ 1ff. **Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden. Wieder- und Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Für den Ausgleich von Neuversiegelungen sind gemäß § 4(4) **Landschaftsgesetz NRW** vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß **§ 179 BauGB** verpflichten, für bauliche Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes den **Rückbau und die Entsiegelung** zu dulden, sofern die Bebauung nicht den Festsetzungen entspricht oder nicht behebbare Missstände oder Mängel aufweist. Durch die Weiterentwicklung eines bestehenden, baulich und versiegelungsmäßig vorgeprägten Standorts wird den Anforderungen des BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Über die planerische Inanspruchnahme von Böden ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

f) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/ -unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu beachten. Das Plangebiet liegt in der **Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Echthausen**.

Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, sind aus Umweltsicht schadlos nach der Wasserschutzgebietsverordnung sowie den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind insbesondere im konkreten Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sogenanntes „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, hier v.a. „TA Lärm“, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV).

3. Allgemeine Einschätzung aus Umweltsicht und Untersuchungsbedarf

Nach heutigem Kenntnisstand sind die aus Umweltsicht zentralen planerischen Aspekte und Fragestellungen für die Schutzgüter gemäß BauGB und UVPG wie folgt zusammenzufassen:

a) Schutzgut Mensch

Der Mensch ist durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter oder Nachbar, der z.B. bisherige Nutzungen aufgeben muss oder der durch die gewerbliche Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigen Wohnumfeld erfährt;
- als Nutzer der Landschaft für die Erholung durch Beeinflussung des Landschaftsbilds;
- als künftiger Nutzer des Gewerbe- und Industriegebiets, dessen Belange im Bauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

Die Wirkungen stehen in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Höingen, nördlich des bestehenden Industrieparks, es bildet und erweitert den nördlichen Ortsrand. Die Siedlungsbereiche der Ortsteile Höingen, Niederense, Parsit und Bremen befinden sich ca. 0,3 bis 0,9 km südlich, östlich, nordwestlich und nördlich des Standorts. Das Planareal sowie die nähere Umgebung sind einerseits durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen im Norden, andererseits durch gewerblich-industrielle Nutzungen im Süden geprägt. Die Naherholungsfunktion des umgebenden Landschaftsraumes ist hierdurch vorbelastet. Die Erschließung erfolgt über das örtliche Netz öffentlicher Straßen mit Anschluss an die B 516 und die L 732.

Aufgrund der Nutzung als Ackerland hatte das Plangebiet bisher keine hohe Naherholungsfunktion. Die umliegenden Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht tangiert. Der Umgang mit dem Wanderweg, welcher bislang im Süden des Geltungsbereichs verläuft, wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu klären sein. Die Wohnsiedlungsbereiche liegen mindestens 0,3 km entfernt, so dass die Abhandlung der Immissionsschutzbelang von vordringlicher Bedeutung ist. Diesbezüglich sind bereits im Vorfeld der Planaufstellung Gutachten zu den Aspekten Lärm und Geruch eingeholt worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass eine verträgliche Weiterentwicklung des Industrieparks grundsätzlich möglich ist und es werden Vorschläge zur Gebietsgliederung nach Abstandserlass NRW gemacht, die in den Vorentwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind. Die weitere Abstimmung des Gliederungskonzepts erfolgt im Aufstellungsverfahren.

Die Relevanz sonstiger Immissionen, wie z.B. Staub, Erschütterungen etc. ist nach derzeitigem Stand im Zuge der Bauleitplanung nicht erkennbar, entsprechende Untersuchungen wurden bislang nicht beauftragt.

Der Blick in den Landschaftsraum geht für die Altanlieger nur teilweise verloren. Im Süden schließt sich der bestehende Industriepark an das Plangebiet an und im Osten des Geltungsbereiches verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Somit ist der Gesamttraum bereits jetzt vorbelastet. Der Bebauungsplan setzt eine Durchgrünung des Areals sowie eine Abgrünung zur freien Landschaft im Norden fest. Eine Gehölzstruktur entlang einer alten Grabenparzelle im Westen des Geltungsbereiches bleibt erhalten.

Durch die konkretisierte Überplanung der bisher als Acker genutzten Flächen im Plangebiet ist die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe, soweit bekannt, nicht gefährdet.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Flächen besitzen keine gliedernden Elemente, Gehölzaufwuchs ist fast nicht vorhanden. Das Areal wird umgrenzt von landwirtschaftlichen Wegen und Straßen, darüber hinaus von weiteren Ackerflächen im Westen, Norden und Osten.

Der tiefste Punkt des Plangebiets liegt im Westen im Bereich des bestehenden Grabens, der in der Örtlichkeit als Mulde mit Heckenbewuchs besteht. Insgesamt ist das Gelände nach Nordwesten geneigt.

Das Planareal weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus nur wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Über die Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG hinaus sind nach der aktuellen Rechtslage auf europäischer Ebene sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die **Belange des Artenschutzes** besonders zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW¹ sind für das Messtischblatt 4513 in dem im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtyp

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Acker zwei Fledermausarten, zwei Reptilienarten sowie sechzehn Vogelarten aufgeführt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine erheblichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Artenschutzes gesehen. Konkrete Kenntnisse zum örtlichen Artenbestand liegen derzeit bei der Gemeinde nicht vor, ein entsprechender Untersuchungsbedarf wird bislang nicht gesehen.

Neben der Planung sind die Artenschutzbelange im Zuge von Bauarbeiten auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen zu beachten, hier insbesondere das Tötungsverbot.

Der Landschaftsraum ist ackerbaulich geprägt und arm an Landschaftselementen. Zudem ist die Landschaft durch die südlich anschließenden Gewerbe- und Industrieflächen sowie die bestehende Hochspannungsfreileitung technisch überprägt und deutlich vorbelastet. Ein Landschaftsraum kann eine visuelle Beeinträchtigung unterschiedlich gut verkraften. Ein Eingriff selbst durch höhere Gewerbegebäude und Anlagen wird in einer kleinteiligen, vielfältigen Landschaft mit Waldparzellen, Hecken etc. weniger stark als Verletzung des Landschaftsbildes empfunden, als auf einem ausgeräumten, weithin sichtbaren Standort. Zusätzliche Eingriffe in einer stark technisch geprägten Landschaft bewirken relativ geringe zusätzliche Überprägungen.

Durch die intensive Bewirtschaftung ist die Empfindlichkeit der Ackerflächen gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft als relativ gering zu bewerten, die Eingriffe führen somit nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen.

c) Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört nach der naturräumlichen Gliederung zu den Hellwegbörden. Es stehen weitgehend grundwasserfreie Lößböden auf der Haar mit hoher bis sehr hoher Nährstoffstufe, z.T. auch steinige, zu Stau- bzw. Hangnässe neigende Lehmböden an. Am Südhang des Haarstrangs handelt es sich dabei eher um Kalkmergel und Mergelkalk des Cenemons. Die potenziell natürliche Vegetation wäre hier nach dem Landschaftsplan ein Flattergras-Buchenwald. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schutzwürdige Böden der Stufe 2 bewertet worden.

Mit Blick auf die Schutzwürdigkeit der Böden steht bei der Bewertung ihre Funktion als Produktionsfläche für Lebensmittel im Vordergrund. Weitere Bodenfunktionen betreffen z.B. die Filterwirkung bei der Grundwasserneubildung und ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bedeuten i.d.R. eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust dieser Bodenfunktion.

Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Planung lässt in den großflächig bemessenen Baufenstern einen 80 %-igen Versiegelungsgrad zu. Dadurch geht der Biotoptyp Acker dauerhaft verloren. Jedoch sind die Naturböden bereits durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt, dies ist als Vorbelastung zu beurteilen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist über die Inanspruchnahme der Böden zu entscheiden. Ihre Schutzwürdigkeit ist im Zuge der Eingriffsregelung insbesondere zu berücksichtigen.

Am westlichen Rand verläuft innerhalb des Plangebiets ein Teil der registrierten Altlastenverdachtsfläche Nr. 1, TK Blatt 4513. Es handelt sich um Flächen, auf denen in der Vergangenheit Hausmüll abgelagert worden ist. Nähere Untersuchungen oder sonstige Erkenntnisse liegen der Gemeinde diesbezüglich nicht vor. Das Plankonzept sieht hier öffentliche Grünflächen mit überlagernder Erhaltungsbindung für die bestehende Grünstruktur bzw. Straßenverkehrsflächen vor, eine bauliche Nutzung ist nicht geplant. Der weitere Umgang wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgestimmt. Weitere Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im überplanten Bereich nicht bekannt.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Hier besteht jedoch zwischen Flächenausnutzung/ Verdichtung einerseits und Erhalt von Böden andererseits ein Zielkonflikt. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar, sofern nicht an anderer Stelle eine Entsiegelung erfolgt. Weitere geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind die Bodenlockerung bei verdichteten Böden, Erosionsschutzmaßnahmen, Extensivierung und Verbesserung des Wasserspeichervermögens etc. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden des Bebauungsplanes sowie entlang der Verkehrsflächen vermindert den Versiegelungsgrad auf den nicht überbaubaren Flächen und begünstigt die dortigen Bodenfunktionen. Im Planverfahren ist im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung über den Zielkonflikt Flächeninanspruchnahme/ Verdichtung einerseits und Bodenschutz andererseits zu entscheiden.

d) Schutzgut Wasser

Im Westen des Plangebiets verläuft ein Graben, der in der Örtlichkeit als Mulde mit einer begleitenden Heckenstruktur ausgeprägt ist. Diese Grünstruktur wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern die Parzelle wird als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsbindung für den Graben und das heimische Begleitgrün festgesetzt.

Das Gelände ist im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Gewässer festgelegt. Es liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage „Echthausen“. Dem Belang ist im Rahmen des Konzepts zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser sowie der jeweiligen Genehmigungsplanung Rechnung zu tragen.

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Abschnitt c „Schutzgut Boden“ verwiesen.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Vorbelastungen können ggf. durch intensive Ackernutzung bestehen (Dünger-/ Pestizideintrag etc.). Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt.

Ein Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist nach heutigem Kenntnisstand möglich.

e) Schutzgut Luft und Klima

Das Klima in Ense ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahres-temperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist West-südwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Ense liegen nicht vor.

Die überplanten Flächen sind aufgrund der Lage im Anschluss an den bestehenden Industriepark in gewissem Umfang von verkehrlichen Einflüssen sowie Einflüssen aufgrund der benachbarten gewerblichen und industriellen Nutzungen betroffen. Insgesamt sind jedoch nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Einflüsse bekannt.

Aufgrund der Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets ist mit zusätzlichen Emissionen insbesondere durch den Lkw-Verkehr zu rechnen. Es werden jedoch derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

Das typische Siedlungsklima entsteht besonders durch den hohen Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima. Hinzu kommt eine reduzierte Windgeschwindigkeit. Eingriffsmindernd wirkt die Reduktion von Versiegelung und Vegetationsverlust auf das notwendige Mindestmaß. Eine intensive Durchgrünung mit gezielter Anlage von Frischluftschneisen würde ebenfalls die lokalklimatischen Effekte mindern. Bis auf die Freihaltung des Grabens und der Anlage einer randlichen Abgrünung sind weitergehende Maßnahmen derzeit nicht vorgesehen.

f) Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Abschnitt b behandelt.

g) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Gemeinde oder der Denkmalschutzbehörde aufgeführt sind. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sowie zu randlichen Bepflanzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und grünordnerischen Einbindung der Neubebauung in die Umgebung beitragen. Weitergehende Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Aus Sicht der Vorentwurfsplanung sieht die Gemeinde derzeit keinen weiteren Untersuchungsbedarf.

Die Aspekte 3.a-g sind im weiteren Planverfahren zu bewerten. Sofern Fachbehörden oder die Öffentlichkeit weitere Untersuchungen für erforderlich halten, wird ausdrücklich gebeten, im Sinne des „scoping“ diese Anforderungen zu nennen sowie der Gemeinde ggf. vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis werden dann im weiteren Verfahren die Planentwürfe mit Begründungen und Umweltbericht ausgearbeitet.

Ense und Rheda-Wiedenbrück, im August 2008