



STADT ENGER

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“

Vorentwurf, August 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 85 (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Plankonzept
- 5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“

– Gliederung siehe dort –

Teil III: Anlagen

- A.1 Bestandskarte**, Stadt Enger und Planungsbüro Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, hier: Bestandskarte für den Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“, Juli 2020.
- A.2 Städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Enger und Planungsbüro Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, hier: Städtebauliche Rahmenplanung, Mai 2020.
- A.3 Schalltechnische Untersuchung**, Stadt Enger und Akus GmbH, Bielefeld hier: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Vorstudie zur Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen am Sieler Weg / Lambernweg, 19.03.2020.

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Enger als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ mitzuteilen.

1. Einführung

In Enger soll neben dem Schwerpunkt auf Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraums und auf die Mobilisierung innerörtlicher Flächen ergänzend eine Wohnbau- in Kombination mit einer Gewerbefläche entwickelt werden. In diesem Zusammenhang plant die Stadt Enger am nördlichen Siedlungsrand des Stadtgebiets die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Sieler Weg“ einschließlich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB. Diese sehen zum einen eine arrondierende Entwicklung von Wohnbebauung vor. Zum anderen sollen auch weitere Gewerbeflächen planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7,76 ha. Die Flächen der 9. FNP-Änderung sind darin eingebunden und machen anteilig ca. 1,2 ha aus. Übrige Teilflächen, die zukünftig über den Bebauungsplan abgedeckt werden sollen, entsprechen bereits den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Enger.

Begrenzt werden die heute überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzten Planflächen durch die Opferfeldstraße im Süden, den Lambernweg im Norden, den Sieler Weg im Westen und vorhandene Gewerbenutzungen im Osten. Übrige angrenzende Nutzungen zeigen südlich und westlich Wohnbebauung, die anteilig im Süden der Planflächen mit in den geplanten Geltungsbereich eingebunden wird. Nördlich liegt der Freiraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die Planflächen hindurch verläuft die Hühnerrottstraße, die von einem alleeartigen Baumbestand begleitet wird.

Im Hinblick auf die genannten Zielsetzungen sollen die Planflächen westlich der Hühnerrottstraße zukünftig über den Bebauungsplan Nr. 94 gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die im Süden vorhandene Wohnbebauung wird dabei in die Planungen mit eingebunden. Des Weiteren erfolgen innerhalb des Wohngebiets unter anderem Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB, Pflanzgebieten gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sowie öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB. Der Bereich östlich der Hühnerrottstraße wird als Gewerbegebiet (GE) und als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GEN) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Auch hier werden die Flächen insbesondere durch öffentliche Verkehrsflächen ergänzt. Die zwischen diesen beiden Gebietsabschnitten bestehende Hühnerrottstraße mit beidseitigem Baumbestand wird durch Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25b BauGB als markante Struktur und Grünachse gesichert und gestärkt. Analog dazu erfolgt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Kombination aus Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB zur Eingrünung der Flächen im Übergang zur freien Landschaft. Die äußere Erschließung des Standorts für die Gewerbeflächen wird von Nordosten über den Lambernweg bzw. im Weiteren über die Bündler Straße erfolgen. Die Erschließung der Wohnbauflächen ist von Westen über den Sieler Weg vorgesehen.

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 03.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 sowie die 9. Flächennutzungsplanänderung beschlossen (siehe Vorlage Nr. VL-6/2020). In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt am 25.05.2020 wurden erste Planüberlegungen in Form einer Rahmenplanung vorgestellt (siehe Vorlage Nr. VL-52/2020).

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB erfolgt nunmehr auf Basis des aktuellen Bebauungsplanvorentwurfs.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ umfasst insgesamt ca. 7,76 ha und liegt im Norden der Stadt Enger. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Lambernweg,
- im Osten durch vorhandene Gewerbenutzungen und
- im Süden und Westen durch Wohnbebauung.

Die genaue Abgrenzung ist der Plankarte zu entnehmen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 85 (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“ überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 „Lambernweg, Bündler Straße, Opferfeldstraße“ der Stadt Enger (Ursprungsplan). Betroffen ist lediglich das Flurstück Nr. 487 im südlichen Randbereich des geplanten Gewerbegebiets. Der Bebauungsplan setzt im Sinne des § 9(2a) BauGB für den gesamten Geltungsbereich lediglich fest, welche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Bereichs zulässig bzw. unzulässig sind. Daraus ergibt sich die Zulässigkeit einer mischgebietstypischen Nutzung, die auch in der zum vorliegenden Planverfahren erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung angesetzt wurde. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 94 werden die für das Flurstück Nr. 487 bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 94 in diesem Teilbereich unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 (Ursprungsplan) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 94 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung. Sie gelten weiterhin fort. Die restlichen Flächen des vorliegenden Plangebiets sind nicht beplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu werten.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet liegt im Norden der Stadt Enger in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) vom historischen Ortskern und stellt eine weitestgehend unbebaute sowie unversiegelte Fläche dar. Lediglich der südliche Randbereich des westlichen Plangebietsteils (Wohnnutzung) und ein Teilbereich im Ostteil des Plangebiets (Gewerbenutzung) sind baulich entwickelt. Die Wohnbebauung wird im westlichen Teil durch kleinteilige 1 ½- bis 2 ½-geschossige Bauten mit steilen Dächern geprägt. Im östlichen Teil des südlichen Randbereichs bestehen drei größere Geschosswohnungsbauten mit Fachdächern. Diese weisen zur Straße hin jeweils zwei und zur nördlichen Ackerfläche jeweils drei Vollgeschosse auf. Die bestehenden Gewerbebauten innerhalb des Plangebiets zeichnen sich durch klassische kleinteilige Hallenbauten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen aus. Das vor kurzer Zeit realisierte Gewerbegebäude direkt an der Hühnerrottstraße weist dazu einen sehr kleinen Abstand auf. Die jeweils nördlich angrenzenden Flächen innerhalb des vorliegenden Plangebiets werden überwiegend als Acker genutzt. In Nordsüdrichtung verläuft zentral

ein Wirtschaftsweg (Hühnerrottstraße). Dieser wird von markantem Baumbestand geprägt und gliedert das Plangebiet in zwei Teilbereiche. Ergänzend findet sich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine versiegelte Fläche in Form eines Wirtschaftswegs (Lambornweg).

Das **städtebauliche Umfeld** wird im Süden und Westen i. W. durch eine typisch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Diese zeichnet sich weitgehend durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise aus. Die prägende Dachform im Umfeld ist das Steildach in unterschiedlichen Varianten (z. B. Sattel-, Walm- und Mansarddach) – und untergeordnet das Flachdach. Die Grundstücke weisen eine teilweise überdurchschnittliche Größe und somit großzügige Wohngärten auf. Solche finden sich insbesondere entlang der Schnittstelle zum geplanten Wohngebiet entlang des Sieler Wegs. Auf der Ostseite schließen klassische kleine bis mittelgroße Gewerbenutzungen an das Plangebiet. Am Knotenpunkt Bündler Straße-Lambornweg (Kreisverkehr) besteht zudem eine Einzelhandelsnutzung (Nachversorger für den täglichen Bedarf). Etwas abgesetzt vom Plangebiet in Richtung Ortskern liegt der große Friedhof Opferfeld. Im Westen führt die übergeordnete Meller Straße (L 712) und im Osten die Bündler Straßen am Plangebiet vorbei. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergang zum offenen Landschaftsraum an. Dieser ist durch Acker- und Grünlandflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen und im näheren und weiteren Umfeld mit einzelnen Siedlungssplittern respektive teilweise Hofstellen geprägt.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den heutigen Nutzungs- und Gebäudebestand:



Abb.: Auszug Übersichtskarte Bestand, eigene Darstellung (Stand Juli 2020) – ohne Maßstab, genordet

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Landesentwicklungsplan** der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird die Stadt Enger als Grundzentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Bünde. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Bielefeld (LANDESREGIERUNG NRW 2017). Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Darstellung „Siedlungsraum“. Die gleiche Darstellung setzt sich südlich, östlich und westlich fort. Nördlich beginnt die Darstellung „Freiraum“.

Entsprechend sind die Planflächen im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD 2004) im westlichen Teil als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ sowie im östlichen Abschnitt als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt. Die jeweils südlich bzw. östlich und westlich daran angrenzenden Bereiche zeigen gleiche Darstellungen. Nördlich beginnt der „Allgemeine Freiraum und Agrarbereich“ mit der gleichzeitigen Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

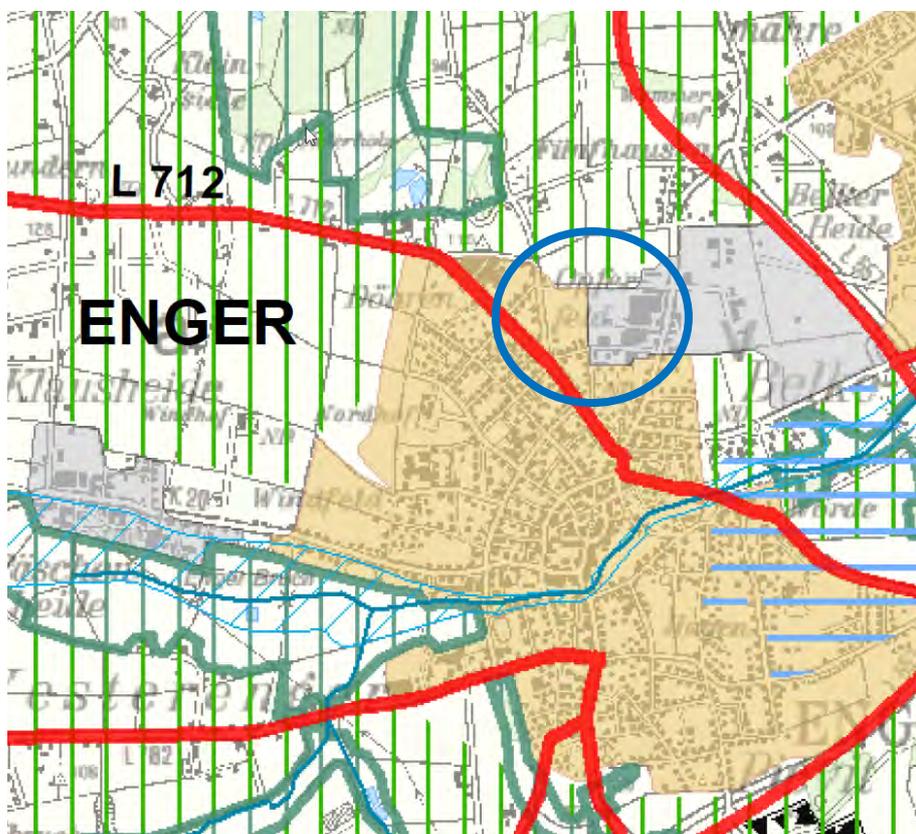


Abb.: Auszug rechtskräftiger Regionalplan Detmold (Blatt 7), ohne Maßstab – genordet

Dementsprechend stehen die vorliegenden Planungen den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Enger werden die Planflächen für den Bebauungsplan Nr. 94 anteilig als Wohnbauflächen, Gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Im Umfeld schließen sich westlich und südlich weitere Wohnbauflächen an. Östlich setzen sich gewerbliche Nutzungen fort. Der östliche Plangebietsteil teilt sich in eine Wohnbau- und Gewerbliche Baufläche auf. Nördlich beginnen Flächen für die Landwirtschaft (KREIS HERFORD 2020). Die wirksamen Darstellungen des FNPs entsprechen somit innerhalb des östlichen Plangebietsteils im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche nicht den geplanten Festsetzungen zur Entwicklung

eines Gewerbegebiets an der Stelle. Der Bebauungsplan Nr. 94 wird somit in diesem Bereich nicht als gemäß § 8(2) BauGB aus dem wirksamen FNP entwickelt angesehen. Ein separates FNP-Änderungsverfahren Nr. 9 für diesen Teilbereich ist demzufolge erforderlich. Dieses wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Auf den diesbezüglichen Ratsbeschluss der Stadt vom 03.02.2020 (siehe Vorlage Nr. VL-6/2020) wird verwiesen.

Die notwendige **landesplanerische Anfrage** nach § 34 Landesplanungsgesetz wird im weiteren Verfahren an die Bezirksregierung Detmold gestellt.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das vorliegende Plangebiet stellt eine großteils unbebaute Fläche dar, die im Osten, Süden und Westen an bestehende Gewerbe-/Wohnbebauung angrenzt und derzeit überwiegend als **Acker** bewirtschaftet wird. Lediglich im südlichen Randbereich des westlichen Plangebietsteils sowie untergeordnet im östlichen Teilbereich bestehen Wohn- respektive Gewerbenutzungen. Ergänzend verläuft zentral (Hühnerrottstraße) und nördliche (Lambertweg) eine versiegelte Fläche als Wirtschaftsweg. Im Norden grenzt das Plangebiet an den offenen Landschaftsraum bzw. weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Darüber hinaus stocken entlang der zentralen Hühnerrottstraße markante, ortsbildprägende Gehölze.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden **naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien** Aussagen vor:

- Festsetzungen von **Schutzgebieten** oder Abgrenzungen auch anderer **naturschutzfachlich wertvoller Bereiche** liegen **innerhalb** der **Planflächen nicht vor**.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.
- Nördlich **angrenzend** beginnt das über den **Landschaftsplan** „Enger/Spenge“ (KREIS HERFORD 2012) weiträumig festgesetzte **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) Nr. 3.2.1. In das Landschaftsschutzgebiet eingebunden ist im nördlichen Nahbereich des Plangebiets der geschützte Landschaftsbestandteil (LB) „Wehmersiek und Nebensieke (3.4.1.21)“. Ca. 280m südöstlich des Plangebiets unterliegen die Freiflächen – ebenso wie das gesamte nördliche und westliche Umfeld des Stadtgebiets von Enger – dem Landschaftsschutz. Hier werden die geschützten Landschaftsbestandteile LB 3.4.1.31 (Siek westlich der Sattelmeierstraße) und LB 3.4.1.24 (Boll-dambachsiek und Nebensieke) eingebunden (KREIS HERFORD 2020).
- Als gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 LNatSchG **gesetzlich geschützte Biotope** wurden **im Umfeld** (innerhalb 500 m Abstand) der Planflächen folgende Strukturen kartiert (LANUV NRW 2020). Darüber hinaus bestehen weitere geschützte Biotope (siehe Umweltbericht) im weiteren Umfeld. Alle geschützten Biotope werden überwiegend von schutzwürdigen Biotopen (Biotopkatasterflächen) umgeben (LANUV NRW 2020):
 - BT-3817-4236-2002: Bachbegleitender Erlenwald/Auwald (AC5), ca. 370m nördlich des Plangebiets

- BT-3817-4235-2002: Nass- und Feuchtgrünlandbrache/Seggen- und binsenreiche Nasswiese (EE3) ca. 400m nördlich des Plangebiets

Dementsprechend werden im Zuge der Umsetzung der Planungen keine besonderen Ziele und Belange zu berücksichtigen sein.

3.5 Gewässer

Großflächige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang des Sieler Wegs verläuft ein Entwässerungsgraben, der mehrheitlich kein Wasser führt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungs-, Trinkwasser-** oder in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

3.6 Boden

Innerhalb der konkreten Plangebietsflächen zeigen die überwiegenden Bereiche nach Auswertung der Bodenkarte (BK50) Parabraunerde (L32) der Bodeneinheit L3916_L342. In den westlichen Randbereichen werden diese durch Pseudogley (S3) der Bodeneinheit L3916_S342SW3 ergänzt (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017; IMA GDI.NRW 2020).

Bzgl. der beiden Bodentypen gilt die Parabraunerde als „fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und ist in NRW als „schutzwürdiger“ Boden eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017; IMA GDI.NRW 2020). Zu den Bodeneigenschaften von Parabraunerden zählen neben hohen Bodenwertzahlen (60 – 75 Bodenpunkte) eine hohe Erosionsgefahr im Oberboden sowie eine sehr gute Durchwurzelungstiefe. Die nutzbare Feldkapazität gilt als sehr hoch bis extrem hoch. Grund- und Stauwassereinfluss besteht nicht, jedoch wird die Versickerungseignung im 2-Meter-Raum als ungeeignet eingestuft. Denkbar sind laut Bodenkarte lediglich kombinierte Bewirtschaftungsmaßnahmen durch Versickerung, Speicherung und Ableitung (Mulden-Rigolen-Systeme bzw. Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung) (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017).

Zu den Eigenschaften des randlichen Pseudogleys zählt ebenfalls eine hohe nutzbare Feldkapazität ohne Grundwassereinfluss. Die Bodenwertzahlen liegen mit 40 – 50 Bodenpunkten nur noch in einem mittleren Bereich. Die Erosionsgefahr im Oberboden ist auch hier hoch, die Durchwurzelungstiefe sehr hoch und die nutzbare Feldkapazität hoch. Im 2-Meter-Raum besteht aufgrund von Staunässe ebenfalls keine Versickerungseignung bzw. sind lediglich kombinierte Bewirtschaftungsmaßnahmen durch Versickerung, Speicherung und Ableitung (Mulden-Rigolen-Systeme bzw. Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung) denkbar (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017). Eine Einstufung in die in NRW „schutzwürdigen Böden“ mit einer hohen oder sehr hohen Funktionserfüllung von schutzwürdigen Bodenfunktionen besteht nicht (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017; IMA GDI.NRW 2019).

Die bislang größtmehrheitlich noch unversiegelten Ackerbereiche des Plangebiets dürften durch die langjährige anthropogene Nutzung, auch in Bezug auf ihre Biotopentwicklungsfunktion, gewisse Einschränkungen in ihren Eigenschaften erfahren haben. Angesichts der in Kapitel 3 genannten Rahmenbedingungen und kommunalen Planungsziele wird die weitere Überbauung des Bodens im Plangebiet unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar gehalten.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 sind gemäß aktuellem Kenntnisstand **keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford) mitzuteilen, sofern derartige Änderungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund festgestellt werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für das Vorkommen von Altlasten wurde in den Planentwurf zur Offenlage aufgenommen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.

In Bezug auf archäologische Besonderheiten liegt aus den Planungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 der Hinweis vor, dass im südwestlichen Abschnitt des Flurstücks Nr. 546 (Gemarkung Enger, Flur 2) ein Siedlungsplatz der vorrömischen Zeit vermutet wird, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Auch nördlich und südlich davon könnten vorgeschichtliche Siedlungsreste liegen (siehe B-Plan Nr. 85 der Stadt Enger). Dementsprechend ist vor einer Bebauung das betroffene Areal in Abstimmung mit der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen archäologisch zu untersuchen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Die Stadt Enger verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ das Ziel, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken sowie dem Bedarf nach Gewerbegrundstücken gerecht zu werden. Gründe für die derzeit sogar noch weiter steigende Nachfrage werden in der sehr hohen Attraktivität insbesondere des Raums Bielefeld und in der hervorragenden Lage der Stadt Enger zu diesem Oberzentrum, den umliegenden attraktiven Mittelzentren wie z. B. Herford, in weiteren Zuzügen in diese Region und in den sinkenden Haushaltsgrößen bezüglich Wohnraumbedarf bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner gesehen.

Die in den letzten Jahren mobilisierten innerörtlichen Wohnbauflächen wurden inzwischen weitgehend bebaut respektive bestehende Innenentwicklungspotentiale konnten/können aus eigen-

tumsrechtlichen Gegebenheiten nicht aktiviert werden. Die größeren Wohngebiete, die in der jüngeren Vergangenheit zuletzt entwickelt wurden, sind weitgehend vollgelaufen.

Der aktuelle **Wohnbaulandbedarf** kann nicht mehr vollständig gedeckt werden. In der Stadt ist künftig ein Wohnbaulandbedarf abzudecken, der sowohl Nachverdichtungen und kombinierte Wohnformen im Innenbereich (Umnutzung, Nachnutzungen) als auch eine maßvolle Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern für unterschiedliche Nachfragegruppen umfassen wird. Die vorliegende Bauleitplanung ist damit Teil der städtischen Doppelstrategie für die zukünftige Stadtentwicklung. In dieser sollen einerseits möglichst umfassend Innenentwicklungspotenziale mobilisiert und andererseits als Ergänzung und Abrundung des Angebots bedarfsgerecht und stufenweise neue Baugebiete in geeigneter Lage entwickelt werden.

Gemäß aktuellem **Entwurf** der **Wohnraumbedarfsanalyse** für den Kreis Herford wird u. a. deutlich, dass in der Stadt Enger zu wenig geförderte Mietwohnungen angeboten werden können und aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der wachsenden Haushaltszahl insgesamt ein jährlicher Neubaubedarf von 52 Wohneinheiten in den kommenden Jahre besteht. Zahlen, die eine klare Tendenz dokumentieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 wird ergänzend zur Abdeckung des Wohnflächenbedarfs das Ziel der planungsrechtlichen Absicherung eines bestehenden respektive vorgeprägten **Gewerbegebiets** verfolgt. Der Gewerbeflächenbedarf soll am überplanten Standort anteilig gedeckt werden. Damit sollen zum einen bereits in der Stadt vorhandenen Betrieben Erweiterungsoptionen eröffnet und zum anderen Ansiedlungsvorhaben neuer Firmen ermöglicht werden. Mit dem Ziel flexibler Ansiedlungsmöglichkeiten in unterschiedlicher Größenordnung erfolgt eine angebotsorientierte Planung. Im Fokus stehen dabei aufgrund der kleinteiligen Struktur des künftigen Gewerbegebiets eher kleinere Unternehmen. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert.

Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und die künftige Lage am Stadtrand im Übergang zum freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“, die sich aus den städtebaulichen Zielen der Stadt Enger ergeben haben, sind:

Allgemein:

- Schaffung qualitätsvoller, funktions- und zukunftsfähiger Strukturen sowie Nachbarschaften.
- Auf die bestehenden Ränder und Schnittstellen soll adäquat reagiert werden.
- Entwicklung einer funktionalen und effizienten Erschließung mit Anschluss an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen.
- Sicherung der durchgehenden Fuß-/Radwegeachse entlang der Hühnerrottstraße sowie im Bereich des Lambernwegs.

Teilbereich West, Wohnen:

- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion in Nähe des historischen Ortskerns für eine breite Nachfragegruppe.

- Schaffung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen, Altersstufen und Einkommensschichten gerecht zu werden.
- Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau im Plangebiet.
- Schaffung eines attraktiven, quartierbezogenen Freiraumangebots innerhalb des Wohnquartiers.
- Schaffung einer attraktiven Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr in Kombination mit dem zentralen Freiraumangebot zur Unterstützung des hochwertigen Wohngebietscharakters.
- Vorbereitung einer Fläche für die Realisierung einer Kindertagesstätte (KITA) im Zufahrtsbereich des Sieler Wegs, bei gleichzeitiger Sicherstellung der Möglichkeit zur späteren Nutzung als Wohnbaufläche im Falle dass kein Bedarf für eine KITA-Nutzung besteht.
- Die Neubauten sollen in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache etc. den umgebenden Bestand nicht überprägen, aber durch eine dichtere Bauweise mehr Nutzungsmöglichkeiten in den Dachgeschossen sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen.
- Lage und Zuschnitt der Grundstücke sowie die Erschließungsstraßen sollen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper ermöglichen.

Teilbereich Ost, Gewerbe:

- Stärkung und Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets beidseits der Bündler Straße für eine breite Nachfragegruppe.
- Vorhaltung der Flächen insgesamt für produzierende und verarbeitende Betriebe, abgestimmt auf die Immissionsschutzbelange.
- Schaffung einer flexiblen städtebaulichen Struktur zur Ansiedlung primär kleinteiliger Gewerbestrukturen/-unternehmen.
- Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft zum westlich gelegenen bestehenden und geplanten Wohnsiedlungsbereich sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung angemessener Übergänge.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich neu zu ordnen.

4.2 Plankonzept

Aufbauend auf den Planungszielen wurde zunächst ein **städtebaulicher Rahmenplan** für das Planverfahren erarbeitet. Dieser diente als inhaltliche Grundlage für den vorliegenden Vorentwurf. In diesem Rahmenplan sind die im Vorfeld erörterten Zielvorstellungen der unterschiedlichen Beteiligten aufgenommen worden. Diese werden in der Folge kurz aus der damaligen Perspektive zusammengefasst:



Abb.: Auszug städtebauliche Rahmenplanung, eigene Darstellung (Stand Mai 2020) – ohne Maßstab, genordet

Die äußere **Erschließung** des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt für den westlichen Teil (Fokus Wohnen) primär über den Sieler Weg und die Opferfeldstraße. Dies gilt in besonderem Maße für die optional geplante KITA-Nutzung im südlichen Zufahrtsbereich. Der südliche Teil des östlichen Gewerbegebiets wird bestandsorientiert über die Opferfeldstraße (Privaterschließung) und der neue Bereich über den nördlich gelegenen bestehenden Lambernweg erschlossen. Aus Sicht der Stadt sind insbesondere die zwei geplanten Anschlusspunkte entlang des Sieler Wegs planerisch sinnvoll und notwendig, um im Zuge möglicher künftiger Baumöglichkeiten innerhalb des neuen Wohngebiets eine funktionsfähige Erschließung sicherstellen zu können. Lediglich ein Erschließungspunkt in diesem Bereich hätte zur Folge, dass bei notwendigen Bauarbeiten im Knotenbereich Engpässe hinsichtlich Erschließung eintreten könnten. Die bestehenden **Wirtschafts-** sowie **Fuß-/Radwege** im Bereich der Hühnerrottstraße und des Lambernwegs werden bestandsorientiert gesichert und mittels ergänzender kleiner Fuß- und Radwegeverbindungen mit dem Plangebiet verflochten. Kurze Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad sind demnach in alle Richtungen sichergestellt.

Die **Binnenerschließung** im westlichen Plangebietsteil mit dem Erschließungsring, den Anknüpfungspunkten hinsichtlich Fuß-/Radwege sowie den beiden Stichstraßen zur Erschließung weiterer Bautiefen ist als Ergebnis der Vorabstimmungen sowie des räumlichen Zuschnitts des Plangebiets entwickelt worden.

Insbesondere der notwendige Ausbau des Sieler Wegs außerhalb des Plangebiets ist zur Sicherstellung der Erschließung des neuen Wohngebiets parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren zu klären und abschließend zu definieren.

Vorgesehen ist im Neubaubereich eine **Bebauung** mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Ziel ist die Ausprägung klar abgrenzbarer Nachbarschaften. Die dichteren Bauformen (Reihenhausgruppen und Mehrfamilienhäuser) werden dabei im Hauptzufahrtsbereich des Sieler Wegs im Gegenüber der Bestandsbebauung sowie entlang der zentralen gliedernden Gehölzstruktur entlang der Hühnerrottstraße angeordnet. Im Bereich der bestehenden Nachbarschaft des Sieler Wegs sowie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind lediglich 1 ½- bis 2 ½-geschossige Wohnbauten geplant. Diese sollen einen harmonischen und verträglichen Übergang zur bestehenden Nachbarschaft und hin zur offenen Landschaft sicherstellen. Dadurch wird insbesondere der Bestandssituation entlang des Sieler Wegs Rechnung getragen und Nachbarschaftskonflikten planerisch vorgebeugt. Im Bereich der Reihenhausgruppen ist eine 2- bis 2 ½-geschossige Bauweise ohne eigenständige dritte Ebene und im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine bis zu 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Letztere knüpft bezüglich Geschossigkeit eins zu eins an die bestehende Geschossigkeit der bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Opferfeldstraße an. Die Bestandsgebäude/-nutzungen im Plangebiet werden bestandsorientiert gesichert. Gleichzeitig wird in diesen Bereichen ein maßvolles sowie verträgliches Entwicklungsangebot definiert.

Die Anforderungen an solares Bauen und entsprechende Wohnqualitäten sind durch die überwiegende Ausrichtung der Erschließung bzw. der Gebäude in Richtung Süden oder Südwesten und durch die gewählten Abstände zwischen den Baureihen und Gebäuden zu erreichen. Gestaltungsvorgaben, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und sonstige Nutzungsmaße sollen abgestimmt auf die einzelnen Quartiere und den umgebenden Landschaftsraum sowie der Bestandsbebauung im Baugebiet und angrenzend getroffen werden.

Im Hauptzufahrtsbereich der südlichen Planstraße ist eine Fläche für eine **Kindertagesstätte** (KITA) geplant. Im Zufahrtsbereich des Sieler Wegs erachtet die Stadt diese planerische Idee als städtebaulich zweckdienlich und sinnvoll. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der optimalen Erreichbarkeit auch für Nutzer außerhalb des Plangebiets. Falls sich zukünftig die Bedarfssituation für eine neue KITA-Nutzung im Plangebiet negativ entwickelt, ist der Bereich optional auch zu Wohnbauzwecken nutzbar. Die städtebauliche Struktur ist diesbezüglich vorbereitet worden.

Im Kernbereich des westlichen Plangebietsteils, direkt westlich angrenzend an die geplante KITA-Nutzung, ist eine große Freifläche geplant. Durch die zentrale Lage und die sichere Anordnung ist der Bereich attraktiv für das gesamte Plangebiet und darüber hinaus bestehen positive Synergieeffekte mit der geplanten KITA-Nutzung.

Im östlichen Plangebietsteil wird im Zuge der definierten städtebaulichen Grundstruktur die Basis für eine **kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur** geschaffen. Im Sinne der Angebotsplanung kann die konkrete Vermarktung passgenau nach Bedarf erfolgen und damit den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden optimal entsprochen werden.

Entlang des nördlichen Plangebietsrands soll gemäß Rahmenplanung ein Pflanzstreifen als Ortsrandeingrünung den qualitätsvollen Übergang in die Landschaft sicherstellen. Durch die Eingrünung des Plangebiets kann eine vertretbare Einbindung im Übergang zum freien Landschaftsraum und den angrenzenden Wohnquartieren gewährleistet werden. Die zentrale Gehölzstruktur und der markante, prägenden Baumbestand entlang der Hühnerrottstraße werden bestandsorientiert gesichert. Auf beiden noch unbebauten Seiten wird ergänzend ein Saumstreifen zur Sicherung und Entwicklung der gliedernden Achse planungsrechtlich vorbereitet.

Darauf aufbauend wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 94 erarbeitet.

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA1-6) und Zahl der Wohnungen

Der westliche Plangebietsteil soll gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** entwickelt werden. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung keinesfalls entsprechen.

In den **Teilflächen WA1 bis WA3 und WA5** mit den typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die **Anzahl der zulässigen Wohnungen** je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten sowie auf 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte/Reihenhauseinheit beschränkt. Dieses dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Die in Doppelhaus-/Reihenhauseinheiten des WA2, WA2*, WA3 sowie WA5 ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten.

In der Teilfläche **WA4** mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung zur Deckung des entsprechenden Bedarfs wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 9 Wohneinheiten beschränkt. In der Teilfläche **WA6** mit der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung erfolgt begründet keine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dies soll auf der Projektebene die aus Sicht der Stadt sinnvolle flexible Entwicklung sicherstellen.

Die Teilfläche WA2* im Hauptzufahrtsbereich vom Sieler Weg ist planerisch so vorbereitet, dass an der Stelle je nach Bedarf **optional eine Kindertagesstätte (KITA)** realisiert werden kann. Zur

Abdeckung des künftigen lokalen Platzbedarfs und darüber hinaus auch als ergänzendes Angebot in Enger insgesamt erachtet die Gemeinde diese planerische Ausrichtung als zielführend und sinnvoll.

Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN)

Aufgrund der engen Nachbarschaft zu den umliegenden Wohnnutzungen und der geplanten Wohnnutzung im westlichen Plangebietsteil ist bereits frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung¹ eingeholt worden. Aufgabe des Gutachtens war u. a. herauszuarbeiten, ob eine typische Gewerbenutzung und somit eine allgemeine Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet möglich ist. Im Ergebnis wurde anhand einer typisierenden Betrachtungsweise die Tauglichkeit des Plangebiets für eine Gewerbegebietsausweisung festgestellt. In den unmittelbar an den bestehenden und geplanten Wohnsiedlungsbereich im Westen angrenzenden Teilflächen wurde von einer eingeschränkten Gewerbenutzung ausgegangen. Zu den Einzelheiten der schalltechnischen Bewertung wird auf Kapitel 5.5 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Darauf aufbauend und entsprechend den oben dargelegten Planungszielen beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan Nr. 94 eine **immissionsschutzbezogene Grobgliederung nach Nutzungsarten** gemäß § 1(4) BauNVO. Gliederungen dienen grundsätzlich der räumlichen Verteilung zulässiger Nutzungen und der entsprechenden Zuweisung bestimmter Standortbereiche. Der vorliegende Bebauungsplan setzt parallel zur Hühnerrottstraße (zentraler, gliedernder Grünzug) in direkter Nachbarschaft zur umliegenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung zunächst **eingeschränkte Gewerbegebiete (GEN)** nach § 8 BauNVO fest. Danach sind hier nur mischgebietstypische und -verträgliche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiter abgerückt von den bestehenden und geplanten Wohngebieten weist der Bebauungsplan Richtung Osten weitgehend **uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE)** nach § 8 BauNVO aus. Hier können insgesamt grundsätzlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Mit dieser nutzungsbezogenen Gliederung und Abstufung wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung künftiger Betriebe von vornherein so zu steuern, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können. Auf Basis dieser typisierenden Betrachtung sollen Betriebe in direkter Wohnnachbarschaft mit potenziell unzumutbaren Auswirkungen z. B. durch Schall- oder Geruchsemissionen bereits auf Planungsebene ausgeschlossen werden. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ist dann im Einzelfall zu prüfen, welche konkreten Auswirkungen die jeweilige Firma mit ihren betrieblichen Abläufen hat. Hierzu wird ergänzend auf Kapitel 5.5 verwiesen.

Gemäß laufender Rechtsprechung wird mit dieser im Bebauungsplan Nr. 94 vorgesehenen nutzungsbezogenen Grobgliederung dem **Trennungsgrundsatz** nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) angemessen Rechnung getragen. Zudem führt das OVG aus, dass es „keineswegs stets sachgerecht oder gar geboten (ist), zwischen Gewerbegebiete und Wohngebiete Mischgebiete oder andere gemischte nutzbare Zonen zu legen, zumal eine solche Gebietsabstufung häufig dazu führt, dass die gemischt nutzbare „Pufferzone“ mit einem falschen, vom eigentlichen Planungsziel nicht gedeckten Etikett versehen wird“. Im Ergebnis ermöglicht das im Bebauungsplan Nr. 94 verankerte abgestufte System der Grobgliederung durch die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Durch die Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete wird den Interessen der benachbarten Wohnbebauung an dem Schutz ihrer Wohnruhe Rechnung getragen.

¹ Siehe Anlage A.3 zu diesem Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Vorstudie zur Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen am Sieler Weg / Lambernweg, 19.03.2020, Stadt Enger und Akus GmbH, Bielefeld.

Im Sinne der **weiteren Feinsteuerung** zur städtebaulich verträglichen Einbindung des bestehenden und neuen Gewerbegebiets enthält der vorliegende Bebauungsplan Nr. 94 weitere Festzungen zur Art der baulichen Nutzung. Diese gelten insgesamt sowohl für das eingeschränkte (GEN) als auch für das uneingeschränkte Gewerbegebiet (GE).

Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen werden im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung nicht im Rahmen einer Feinsteuerung zusätzlich eingeschränkt. Die Prüfung der Zulässigkeit obliegt der Einzelfallprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. **Betriebsbezogene Wohnungen** müssen dem Betrieb zu- und untergeordnet sein, der räumliche und funktionale Schwerpunkt liegt bei den betrieblichen Anlagen. Dies entspricht dem örtlich gegebenen Bestand und dem Planungsziel für die künftige Nutzungsstruktur. Das Plangebiet im östlichen Teilbereich soll insgesamt für produzierende und verarbeitende, jedoch in weiten Teilen für nicht erheblich belästigende sowie im Randbereich für nicht wesentlich störende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Daher werden **folgende Festsetzungen getroffen**:

a) Selbstständige Schrott- und Lagerplätze besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben in der Regel besonders optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Sie werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild in dieser markanten Ortsrandlage zu sichern. Weiterhin soll durch den Ausschluss von offenen Lagerplätzen auch der Lage des Plangebiets in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen weiter Rechnung getragen werden.

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Stadtgebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort im engeren Siedlungsbereich finden. Das vorliegende Plangebiet liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs, der Ortskern ist fußläufig gut (etwa 750 m Luftlinie) erreichbar.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs – trotz einer Genehmigung in GE-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen – langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend zu vermeiden sind.

c) Vergnügungsstätten jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im Gebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen markanten Lage am Ortsrand sowie in direkter Nachbarschaft zu umgebenden und geplanten Wohngebieten. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort als auch die angrenzende Wohnbebauung soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Gewerbegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht.

d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die pri-

märe gewerbliche Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe.

e) Einzelhandel wird im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Die Stadt Enger verfügt über ein städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dieses wurde in den Jahren 2016 und 2017 durch die „BBE Standort- und Kommunalberatung Münster“ erstellt und am 13.11.2017 vom Rat der Stadt Enger als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist hinsichtlich der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgestimmt worden. Mit dem generellen Einzelhandelsausschluss im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 wird angestrebt, den Gewerbebestandort östlich der Hühnerrottstraße dauerhaft für Gewerbenutzungen vorzuhalten. Somit wird weiterhin das Ziel der Flächenbevorratung für produzierendes Gewerbe verfolgt. Angesichts der Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten gewerblichen Flächen.

Ausgenommen von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe (kein Einzelhandel im engeren Sinne). Von dieser Handelsnutzung außerhalb des zentralen Ortskerns von Enger sind aufgrund der Struktur und des Flächenbedarfs grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten. Weiterhin ist aufgrund des typischen Flächenbedarfs nicht davon auszugehen, dass solche Nutzungen in den gewachsenen Siedlungsbereichen des Zentrums angesiedelt werden können oder sollten.

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht, die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Ausnahmen können somit für **untergeordnete betriebsbezogene Verkaufsstätten** von Unternehmen zugelassen werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf – auch als Dienstleistung verstanden – eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge). Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Voraussetzung ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt nicht zu befürchten sind. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, klassische Einzelhandelsnutzungen in den Ortskerne zu lenken.

f) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind – Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die im Westen und Sü-

den benachbarte Wohnbebauung und die westlich verlaufende Meller Straße (L 712). Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Ausdehnung von ca. 190 m und in Ost-West-Richtung von ca. 145 m.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten bzw. Nutzungen und Trassen, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Nähe des Gewerbegebiets zum Siedlungsbereich sowie zu den umgebenden Verkehrsstrassen als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i. W. **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden. Eine entsprechend formulierte **Ausnahmeregelung** hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Die Einzelheiten müssen im Genehmigungsverfahren anhand der Gegebenheiten des konkret anzusiedelnden Betriebs geprüft werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

Der eröffnete Nutzungskatalog berücksichtigt damit sowohl die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Stadt als auch die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets am nördlichen Ortsrand von Enger sowie in direkter Nachbarschaft zum bestehenden sowie geplanten Wohnsiedlungsbereich. Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Wohngebiete (WA1-6)

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen eine Bebauung v. a. mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppelhäusern und Reihenhäusergruppen** sowie **Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen**.

Leider zeigt die Erfahrung in vielen Baugebieten der Region, dass bei großer Baufreiheit mit beliebiger Geschossigkeit und bei vollständig freigegebenen Dachformen zwar einzelne qualitätsvolle Gebäude entstehen, dass aber viele Bauten mit großer Beliebigkeit und ohne regionalen oder gebietsbezogenen Kontext errichtet werden. Dieses führt zu architektonischen und städtebaulichen Problemen, z. B. bei einer willkürlichen Anordnung in einem Straßenzug von zwei- und eingeschossigen Baukörpern. Negativ betroffen sind in solchen Fällen i. Ü. nicht nur öffentliche Interessen, sondern auch private Belange der Eigentümer, deren Grundstücke durch spätere kritische Baumaßnahmen in der Nachbarschaft entwertet werden können.

Zusammenfassend werden die Vorgaben für sinnvoll und vertretbar gehalten, auch wenn sie keinesfalls (bereits alleine) gute Architektur sichern können. Dieses bleibt weiterhin entscheidende Aufgabe der Bauwilligen und ihrer Architekten.

b) Ausrichtung der Baugrundstücke

Erschließung und Bebauung ermöglichen einerseits großmehrheitlich eine **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche** Richtung Süden und Westen. Andererseits werden im Plangebiet entlang des nördlichen Siedlungsrandes einzelne Bauten bewusst zur Straße hin orientiert und damit Wohngärten auf der Nord- und Westseite städtebauliche vorgeprägt. Diese Anordnung dient einerseits der Stärkung einer markanten Straßenfassade und ermöglicht andererseits die Realisierung eines qualitätsvollen Übergangs in Richtung offener Landschaftsraum. Beide Modelle ermöglichen eine Bebauung mit hohem Wohnwert. Die Bestandsgebäude in den Teilflächen WA5 und WA6 werden bestandsorientiert gesichert.

c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraums für u. a. Doppelhäuser/Hausgruppen und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19(4) BauNVO mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO zugelassen.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Teilflächen eine maximale bzw. zwingend festgesetzte Zwei- sowie in Teilen eine maximale Dreigeschossigkeit vor. Die **Geschossigkeit** wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe (First-/Gesamthöhen) weiter eingegrenzt. Die Stadt entscheidet sich bewusst für gemischte Wohnstrukturen in angemessenem Rahmen, ein Einfügen des geplanten Wohngebiets in das städtebauliche Umfeld ist dadurch weiterhin gegeben.

Für die Gebäude mit Steildach wird die Geschossigkeit durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in den Teilflächen WA1, WA2, WA2*, WA3 und WA5 begrenzt. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebaulich-landschaftspflegerische Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden.

In den Teilflächen WA1 sind maximal 2 Vollgeschosse als sog. 1 ½-geschossige Bebauung zulässig. Hier lassen die **Trauf- und Firsthöhen** von maximal 4,8 m und 9,5 m eine familien-gerechte Obergeschossnutzung zu, auch wenn dieses rechnerisch bereits als **zweites Vollge-schoss** zu bewerten wäre. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Ein-haltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die Festsetzungen ermög-lichen eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. In den Teilflä-chen WA2, WA2*, WA3 und WA5 können grundsätzlich 2 Vollgeschosse als sog. 2 ½-geschossige Bebauung realisiert werden. In der Teilfläche WA3 wird die Festsetzung mit einer zwingenden Geschossigkeit zur Sicherung einer einheitlichen Höhenentwicklung bei den ge-planten Hausgruppen ergänzt. In der Teilfläche WA2, WA2* und WA3 kann alternativ zu den möglichen Steildachoptionen eine maximal 2-geschossige Bebauung mit Flachdach realisiert werden. In den Teilflächen WA4 ist eine 3-geschossige Bebauung mit Flachdach mit einer ma-ximalen **Gesamthöhe** von 10,5 m zu realisieren. In der Teilfläche WA6 ist eine maximale 3-geschossige Bebauung zulässig. Ergänzend werden bestandsorientiert zwei unterschiedliche maximale Gesamthöhen pro überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt. Damit soll weiterhin ein verträglicher städtebaulicher Übergangsbereich zur angrenzenden, bestehenden Wohnbe-bauung sichergestellt werden. Die in den Teilflächen WA3 und WA6 sowie optional in den Teil-flächen WA2, WA2* und WA3 für die Flachdachgebäude vorgegeben Gesamthöhen, sichern eine im Verhältnis zu den geneigten Dächern abgestimmte Kubatur und Höhenentwicklung im Plangebiet. Die festgesetzte Gesamthöhe bei Flachdächern in der Teilfläche WA2* von maxi-mal 7,5 m sichert die Umsetzung einer zweigeschossigen Bauweise mit zwei Vollgeschossen. Die etwas höhere Gesamthöhe an der Stelle im Vergleich zur Teilfläche WA2 (GH max. 6,5 m) sichert dabei die notwendige Flexibilität zur optionalen Realisierung einer Kindertagesstätte (KITA). Aus Sicht der Gemeinde sind die etwas flexibleren Festsetzungen an der Stelle zur Si-cherung der Planungsziele zweckdienlich und sachgerecht. Die Gesamthöhen werden insge-samt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen begrenzt. Entlang der bestehen- den MFH im südlichen Bereich sowie im der direkt nördlich angrenzenden Teilfläche WA4 ist aufgrund der Bestandssituation und der Erschließungsqualität eine städtebaulich höhere Ge-bäudeentwicklung zweckmäßig. Dies unterstützt einerseits das Herausarbeiten von aufeinander abgestimmten Nachbarschaften sowie das Ziel der Unterbringung von preisgünstigem Wohnraum. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann im gesamten Plangebiet (inkl. östliches Gewerbegebiet) eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anla-gen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

- Die **Bezugshöhen** für die Gebäudehöhen werden im weiteren Planverfahren eindeutig und vollzugsfähig bestimmt und im Zuge der Entwurfserarbeitung festgesetzt. Damit wird ein ein-deutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.
- Für die Teilflächen des WA wird die offene **Bauweise** vorgegeben. In den Teilflächen WA1, WA4 und WA6 sind Einzelhäuser und in den Teilbereichen WA2, WA2* und WA5 sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, so dass in der nachbarschaftlichen Situation jeweils abgestufte Baudichten/Bautypen und eindeutige Vorgaben vorliegen. U. a. in den Teilflächen WA3 ist eine gewisse Verdichtung und städtebauliche Vorprägung mittels Hausgruppen ausdrücklich ange-strebt. Insgesamt dienen die Festsetzungen dazu, dass sich die künftige Bebauung verträglich in das bauliche Umfeld einfügt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln ne-ben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nach-barbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Die Abstände zwischen den Bauzeilen sind so gewählt, dass eine Verschattung durch die jeweils vorgelagerte/angren-

zende Gebäudezeile im Zusammenspiel mit den festgesetzten Gebäudehöhen soweit wie angesichts der Rahmenbedingungen möglich und angemessen begrenzt werden kann. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südliche bis westliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Aus städtebaulichen Gründen werden zur Stärkung von Straßenfassaden sowie zur Schaffung eines qualitätsvollen Übergangs in die offene Landschaft in den Teilflächen WA4 des Erschließungsringes teilweise auch Nordgärten geplant. In der Teilfläche WA2* ist eine Fläche für eine Kindertagesstätte (KITA) geplant. Falls sich zukünftig die Bedarfssituation für eine neue KITA-Nutzung im Plangebiet negativ entwickelt, ist der Bereich optional auch zu Wohnbauzwecken nutzbar. Die städtebauliche Struktur, insbesondere die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, ist diesbezüglich flexibel vorbereitet worden. Empfohlen wird insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster ermöglichen i. W. einen derartigen Ausgestaltungsspielraum.

- Sofern **Garagen und Carports** außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren, der mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Diese ergänzenden Regelungen dienen der Sicherung städtebaulicher Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich. Zudem wird damit der Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum gemindert.
- Durch die festgelegten **Randzonen** entlang der öffentlichen Grünflächen, in der Garagen und Carports gemäß § 23(5) BauNVO unzulässig sind, wird grundsätzlich eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem Grün- und Freiräumen erreicht, um gestalterische und städtebauliche Ziele der Wohnbauentwicklung zu sichern.
- Unter Berücksichtigung der jeweiligen Erschließungssituation, der städtebaulichen Raumbildung und Ausrichtung der Gebäude in Richtung nördlich angrenzendem offenen Landschaftsraum wird darüber hinaus in den Teilbereichen des WA1 die **Hauptfistrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** vorgegeben. Sie sichern hier jeweils eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug, zum Außenbereich und zur Nachbarbebauung.

Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN)

Die Überplanung erfolgt bedarfs- und bestandsorientiert unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt. Zudem orientiert sie sich an den Anforderungen, die sich durch die Lage zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich und im Übergang zum freien Landschaftsraum ergeben. Die folgenden Festsetzungen und weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB geben den Rahmen für die künftigen Objektplanungen vor:

- Die maximale **Höhe baulicher Anlagen** berücksichtigt die Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich sowie im Übergang zum freien Landschaftsraum. Gemäß aktuellem Verfahrensstand wird im Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine angemessene bedarfsgerechte Gewerbebebauung. Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile berücksichtigt, wie z. B. Lüftungsanlagen etc. Die Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren definitiv abgestimmt und festgesetzt. Die **Bezugshöhen** für die Gebäudehöhen werden im weiteren Planverfahren eindeutig und vollzugsfähig bestimmt und im Zuge der Entwurfserarbeitung

festgesetzt. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl** GRZ von 0,8 orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Zudem entspricht die Obergrenze dem in anderen Gewerbegebieten in Enger üblichen Maß.
- Mit der gleichen städtebaulichen Zielsetzung orientiert sich auch die festgesetzte **Geschossflächenzahl** GFZ an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.
- Mit dem Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung des Gebiets erfolgt die Festsetzung einer hohen **Baumassenzahl** BMZ von 10,0 gemäß Obergrenze der BauNVO.
- Es ist eine **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m zulässig. Es handelt sich um eine gängige, eher klarstellende Regelung in Gewerbegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen. Aufgrund der Abstände von mindestens 35,0 m bis knapp 45,0 m zur westlich angrenzenden Wohnbebauung und des gliedernden, breiten Gehölzzugs (Hühnerrottstraße) zwischen den Nutzungen wird die abweichende Bauweise auch in diesen Übergangsbereichen für städtebaulich vertretbar und nachbarverträglich gehalten. Zudem kann eine längere, geschlossene Fassade eine positive schalltechnische Wirkung zum Schutz der Wohnbebauung haben.
- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o. g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen, um das Gewerbegebiet effektiv zu nutzen. Entlang der Straßen werden die Baufelder mit einem Abstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen gefasst, um eine harmonische Straßentraumentwicklung zu unterstützen und ausreichend Raum für die Feuerwehrumfahrt zu geben. Zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen wird im Sinne der Entwicklung der darin vorgesehenen Gehölze und zur Schaffung einer städtebaulich verträglichen Raumkante im Übergangsbereich ein einheitlicher Abstand von 8,0 m vorgegeben. Im Bereich der westlich bestehenden Gewerbebauten wird den Abstand bestandsorientiert reduziert. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können dort gesichert werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Allgemeine Wohngebiete (WA1-6)

Damit sich die neue Wohnbebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt, werden gemäß § 89 Bauordnung NRW (BauO NRW) örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für die Fortentwicklung des Wohngebiets. Zu beachten sind insbesondere auch die Ortsrandlage und die Nachbarschaften zu den bestehenden Wohngebieten.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rah-

menbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen ermöglichen finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene sowie die regionaltypische Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu.

- In Anlehnung an die **Dachformen und -neigungen** im direkten und ortstypischen Umfeld und zur Sicherstellung der teilweise festgesetzten/zulässigen voll zwei- und dreigeschossigen Baukörper werden u. a. zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters im Plangebiet grundsätzlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22°–48° vorgegeben. Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums. Wie dargelegt, besteht für Teilflächen innerhalb des Plangebiets aufgrund der zunehmenden Nachfrage die Möglichkeit/Vorgabe zur Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern. Aus Sicht der Gemeinde eröffnet der Plan einerseits unterschiedliche Möglichkeiten, andererseits werden durch die Festsetzungen auch die Bildung von Nachbarschaften und deren Quartierscharaktere mittels einheitlicher Dachform für Teilbereiche gestärkt.
- Die zulässigen **Dachneigungen** erlauben für geneigte Dächer in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.
- Für geneigte Dächer im Plangebiet werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind gemäß städtischer Vorgaben für geneigte Dächer Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen von Rot bis Braun oder in den Farben Anthrazit bis Schwarz zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Kommune. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Glänzende Oberflächen entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbilds entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken, sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffekts und der damit verbundenen Lichtreflektion insbesondere in dieser Ortsrandlage somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgetragene Überzüge wie Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie ver-

ändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Abschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

Ein „fassbarer“ Wert zum Reflektions- oder Glanzgrad wird jedoch von den Herstellern nicht benannt. In der Vergangenheit hat es immer wieder Probleme hinsichtlich des noch zulässigen Glanzgrads gegeben. Ausgeschlossen werden daher glasierte Oberflächen sowie hochglänzende Engoben („Edelengoben“), während matt engobierte Oberflächen noch zulässig sind.

Dachbegrünungen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht, im Sinne der Planoffenheit jedoch nicht zwingend vorgegeben.

- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden. Solaranlagen ermöglichen den Bewohnern energetische Einsparungen und werden als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können.
Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,0 m bei Hauptdächern und mindestens 0,5 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.
Bei geneigten Dachflächen (Steildächern) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.
Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

b) Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind wie folgt in den Teilbereichen auszuführen:

- Im Plangebiet sind **helle Putzfassaden** zulässig. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Gemeindeverwaltung einzusehen sein.
- Ergänzend ist im Plangebiet zudem auch **Ziegelmauerwerk** in den ortstypischen Farbtönungen rot bis rotbunt und grau-, beige bis sog. sandige Farbtönungen zulässig. Die Zielsetzungen durchbrechende bossierte bzw. gewölbte Klinker und Holzblockhäuser werden ausgeschlossen.

Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

c) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um stark herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, erhebliche Höhensprünge zwischen Nachbargrundstücken zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Im weiteren Planverfahren werden die Sockelhöhen in Abstimmung mit den Gebäudehöhen abschließend definiert und festgesetzt.

d) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Kommune.

e) **Einfriedungen sowie Standplätze für Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m im Bereich der Vorgärten entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN)

a) **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Daher sind Werbeanlagen im Plangebiet so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet bleibt und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und das Straßenbild berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird deshalb ausgeschlossen.

Die Stadt erachtet mit den Vorgaben insgesamt eine angemessene Eingrenzung des Eingriffs in das Orts- und Straßenbild zu erwirken und gleichzeitig das betriebliche Bedürfnis nach wirksamer Werbung ausreichend zu berücksichtigen.

b) **Große Pkw-Sammelstellplatzanlagen können** im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder ungenügend gegliedert, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Gebiet. Begrünungsvorgaben für Baumpflanzungen sichern städtebauliche Qualitäten.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des westlichen Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt primär über die bestehende Opferfeldstraße und den Sieler Weg. Über die nahegelegene Meller Straße (L 712) wird das Gebiet an den überörtlichen Verkehr und in Richtung Ortskern angebunden. Die beiden Wirtschaftswegen Hühnerrottstraße und Lambernweg werden bestandsorientiert gesichert und als Fuß- und Radwege festgesetzt. Die **Binnenerschließung** erfolgt über einen großen Erschließungsring. Zweite Bautiefen werden über kurze Stichstraßen erschlossen. Die optional geplante KITA-Nutzung wird direkt über die südliche Zufahrt angebunden. Die damit verbundenen Fahrten können damit bestmöglich reduziert werden. Ergänzend wird über ein kleinteiliges Fuß-/Radwegnetz die Wohnbebauung und die zentrale Grünfläche mit dem Umfeld verflochten. Der

ggf. notwendige Ausbau des Sieler Wegs, welcher außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs liegt, wird in einem separaten Verfahren mit den Beteiligten abgestimmt.

Der südliche Teil des **östlichen Gewerbegebiets** wird bestandsorientiert über die Opferfeldstraße (Privaterschließung) und der neue Bereich über den nördlich gelegenen bestehenden Lambornweg erschlossen. Über die nahegelegene Bündler Straße (L 712) wird das Gewerbegebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die erforderlichen privaten **Stellplätze** sind im Plangebiet im späteren Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Entlang der öffentlichen Planstraßen sollen ergänzend öffentliche Stellplätze gesichert respektive geschaffen werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser und der Hausgruppen werden im vorliegenden Bebauungsplan Bereiche für Stellplätze festgesetzt, um den erhöhten Stellplatzbedarf abzudecken und städtebaulich zu ordnen.

Mit der Planung von Wohn- und Gewerbenutzungen wird die Verkehrsmenge gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich zunehmen. Angesichts der zentralen Lage, dem bestehenden gut ausgebauten Straßennetz und der maßvollen Verdichtung wird sich diese jedoch eher dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung angleichen. Zudem wird der Geschosswohnungsbau im westlichen Teilbereich möglichst nahe an der Haupterschließungsstraße Meller Straße (L 712) angeordnet. Die diesbezüglichen verkehrlichen Auswirkungen (Ziel- und Quellverkehr) auf das Plangebiet und das Umfeld können so minimiert werden. Eine nachteilige oder unverhältnismäßige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird aktuell auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen. *Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.*

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird im westlichen Teilbereich ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen kleingewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 6(1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden. Im östlichen Teilbereich wird ein **Gewerbegebiet (GE) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) gemäß § 8 BauNVO** mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 BauNVO festgesetzt.

Gewerbliche Nutzungen bestehen innerhalb des Plangebiets lediglich im Bereich des Flurstücks Nr. 487. Östlich und südöstlich angrenzend haben sich im Laufe der Zeit bis zur Bündler Straße gewerbliche Strukturen (GE-Gebiet Opferfeldstraße) entwickelt. Dieser Bereich wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 überplant. Der Bebauungsplan setzt im Sinne des § 9(2a) BauGB für den gesamten Geltungsbereich lediglich fest, welche Einzelhandelsbetriebe mit zen-

tren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Bereichs zulässig bzw. unzulässig sind.

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die gewerblichen Nutzungen verursachten und auf die bestehende und geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen der bestehenden und geplanten Gewerbenutzungen hat die Stadt Enger frühzeitig im Planverfahren eine **schalltechnische Untersuchung**² erstellen lassen. Ausdrückliches Ziel des Gutachtens ist die Prüfung, ob eine Verträglichkeit der vorhandenen sowie geplanten gewerblichen Nutzungen mit der bestehenden und geplanten heranrückenden Wohnnutzung gegeben ist. Das Gutachten zeigt zudem weitergehende Möglichkeiten und Maßnahmen zum Umgang mit ggf. auftretenden Konfliktsituationen auf.

Im Gutachten werden die nach TA Lärm zu beurteilenden und relevanten Emittenten beurteilt. Gemäß TA Lärm werden die Beurteilungszeiträume tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) betrachtet. Ergänzend wird gutachterlich die erhöhte Störwirkung in den Tageszeiten im Zusammenhang mit den WA-Schutzwerten von +6 dB(A) berücksichtigt.

Der o. g. Bebauungsplan Nr. 85 bestimmt gemäß § 30(3) BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, auch hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung soweit der Bebauungsplan keine einzelnen Nutzungen ausschließt. Der Gutachter schlussfolgert daraus, dass die südlich an die Opferfeldstraße grenzende Bebauung aufgrund der dort vorhandenen Nutzung faktisch ein Mischgebiet darstellt. Gemäß gutachterlicher Einschätzung sind die Nutzungen nördlich der Opferfeldstraße faktisch als Gewerbegebiet zu bewerten. Entsprechend verhält es sich mit dem Störgrad der dortigen Betriebe und damit die Vorbelastung in Richtung Wohnnutzung. Gemäß Gutachter sind für das vorliegende Planverfahren nur die Betriebe nördliche der Opferfeldstraße relevant, da diese den Störgrad „nicht erheblich belästigend“ im Sinne von § 8 BauNVO) aufweisen. Dargelegt und untersucht werden in der Untersuchung in der Folge die für die Beurteilung der Vorbelastung relevanten Betriebe.

Aufgrund der dokumentierten Geräusch-Emissionen hält der Gutachter fest, dass das geplante Gewerbegebiet nutzungsbeschränkt sein muss, um die Verträglichkeit mit dem geplanten Wohngebiet sicherzustellen. Möglich sind demnach nur geräuschrelevante Tag-Betriebe und der westliche Teil des geplanten Gewerbegebiets darf nur für „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ ausgewiesen werden. Dies entspricht einem Gewerbegebiet mit dem Störgrad Mischgebiet (MI) und den entsprechenden Tagespegeln von 55 / - dB(A)/m² tags / nachts.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten etc. wurden EDV-gestützte **Schallausbreitungsberechnungen** durchgeführt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung durch Gebäude u. ä. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden. Entscheidend sind gemäß Gutachter die Pegel der Gesamtbelastung.

Am Tag werden als **Vorbelastung** Pegel im Südosten des geplanten WA von ≤ 49 dB(A) und im Nordwesten bis < 35 dB(A) nachgewiesen. In der Nacht werden Pegel im Südosten des geplanten WA von ≤ 47 dB(A) und im Nordwesten bis < 35 dB(A) nachgewiesen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 für WA betragen 55 dB(A)

² Siehe Anlage A.3 zu diesem Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Vorstudie zur Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen am Sieler Weg / Lamberweg, 19.03.2020, Stadt Enger und Akus GmbH, Bielefeld

und nachts 40 dB(A). Nachts wird demnach der WA-Richtwert im Südostern des geplanten WA im Nahbereich zum geplanten GE überschritten (dunkelgrün und gelbe Flächen gemäß Anlage 3, Blatt 2). Im geplanten Gewerbegebiet sind demnach nachts keine geräuschintensiven Tätigkeiten möglich.

Aufgrund des vorgenannten Hintergrunds werden die GE-Flächen in zwei Teilbereiche unterteilt. Im Westen ein nutzungsbeschränktes GEN (Störgrad Mischgebiet) und im Osten ein normales GE. Im Zuge des Ausschlusses einer nachtrelevanten Geräuschnutzung werden tags Pegel von ≤ 53 dB(A) im Osten und bis < 35 dB(A) im Südwesten des geplanten WA nachgewiesen. In der **relevanten Gesamtbelastung** sind es tags Pegel von ≤ 53 dB(A) im Osten und bis ≤ 40 dB(A) im Nord- und Südwesten des geplanten WA. Die Immissionsrichtwerte für WA in der Höhe von tags 55 dB(A) werden im gesamten Plangebiet des WA eingehalten. Gutachterlich wird festgehalten, dass – da die Gesamtbelastung nachts nur aus der Vorbelastung besteht – die Ergebnisse der Berechnung identisch mit den in der Anlage 3, Blatt 2 (Geräuschimmissionen / Geräuschvorbelastung / Nacht / 1. OG) sind. Auf den dunkelgrünen und gelben Flächen der in der Anlage 5, Blatt 2 dargestellten Schallausbreitungspegeln im südöstlichen Bereich des geplanten WA wird der Immissionsrichtwert für WA in der Höhe von nachts 40 dB(A) überschritten.

Insgesamt kommt der Gutachter zum **Ergebnis**, dass tags auf der gesamten WA-Fläche der Immissionsrichtwert für WA eingehalten wird, wenn im westlichen Gewerbegebietsteil in einer Breite von knapp 50 m das Gewerbegebiet derart eingeschränkt wird, dass dort nur noch nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Nachts wird im geplanten WA auf mehr als 80 % der Flächen der Immissionsrichtwert für WA eingehalten. Dieser wird im südöstlichen Bereich in einer Tiefe (in Richtung Westen) von max. rund 70 m überschritten. Auf der dunkelgrünen Fläche (siehe Anlage 5, Blatt 2) wird ein Pegel nachts von ≤ 45 dB(A) erreicht und die Immissionsrichtwerte für WA von nachts 40 dB(A) zwar überschritten aber der Immissionsrichtwerte für MI von nachts 45 dB(A) eingehalten. Auch in Mischgebieten (MI) sind die gesunden Wohnverhältnisse i. S. des BauGB zu gewährleisten. Aus Sicht der Stadt sind demnach gesunde Wohnverhältnisse in diesem Bereich grundsätzlich gegeben. Auf der gelben Fläche (siehe Anlage 5, Blatt 2) wird im Bereich der östlichen WA-Flächen ein Pegel von nachts ca. 45 - 47 dB(A) erreicht und die Immissionsrichtwerte für WA von nachts 40 dB(A) sowie MI von nachts 45 dB(A) überschritten. Im Bebauungsplan werden in diesen Bereichen keine überbaubaren Flächen definiert und dem Lärmkonflikt dementsprechend planerisch vorgebeugt. Gemäß Gutachter kann dieser Bereich jedoch durch Gärten (ohne Terrassen etc.), Stellplätze, Garagen oder auch Spielplätze genutzt werden. Die Bebauungsplanfestsetzungen entsprechen diesen Möglichkeiten. Um den Bestandsschutz der bestehenden GE-Betriebe sicherzustellen empfiehlt der Gutachter, die WA-untypisch hohe Geräuschbelastung im Plan zu kennzeichnen.

Im Bebauungsplan werden aufbauend auf dem Gutachten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Gliederung des Gewerbegebiets nach dem zulässigen Störgrad der Betriebe definiert. In der Teilfläche GEN werden konfliktmindernd nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen im Sinne des § 6(1) BauNVO nicht wesentlich stören (= Störgrad analog zu Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO). Die Geräusch-Immissionen der angrenzenden bestehenden und geplanten GE-Nutzungen wirken auf die im Plangebiet liegenden allgemeinen Wohngebiete. Im gekennzeichneten Bereich des WA3, WA4 und WA6 können ggf. Vorbelastungen durch die vorhandenen benachbarten Gewerbenutzungen bzw. -flächen bestehen. **Klarstellend wird aus diesem Grund in der Plankarte auf die ggf. vorhandene Vorbelastung hingewiesen (planerische Darstellung und Hinweis ohne Festsetzungscharakter).**

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands und der prägenden, erhaltenswerten Gehölzstrukturen im Bereich der Hühnerrottstraße sind darüber hinausgehende **aktive Schallschutzmaßnahmen**

men wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung entlang dieses Bereichs realistischweise kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen respektive städtebaulich nicht sinnvoll und zweckdienlich. Die Barrierewirkung innerhalb des Plangebiets soll durch derartige Maßnahmen nicht verstärkt werden.

Die Stadt hat die schalltechnische Untersuchung geprüft und hält diese für nachvollziehbar sowie plausibel und folgt der Auffassung des Gutachters. Angesichts der kommunalen Planungsziele und dargelegten Ausgangslage erachtet die Stadt Enger die geplante Wohnbauentwicklung im Bereich „Sieler Weg“ auch aus Sicht der angrenzenden bestehenden und geplanten GE-Nutzungen und darüber hinaus als verträglich und zumutbar. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Ergebnis nicht gesehen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die zwischenzeitlich realisierte Gewerbenutzung westlich des Flurstücks Nr. 487 in der schalltechnischen Untersuchung vom März 2020 noch nicht berücksichtigt wurde. Angesichts der Anordnung der Gewerbehalle längs zur Hühnerrottstraße und der Ausrichtung der möglichen Emissionsorte Richtung Osten (Westseite: geschlossene Fassade ohne Öffnungen und ohne innerbetriebliche Verkehrsflächen zwischen Hühnerrottstraße und neuem GE-Gebäude) wirkt der Baukörper eher schallabschirmend. In diesem Zusammenhang geht die Stadt davon aus, dass die Ergebnisse des Gutachtens durch die neue errichtete Halle nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden und auch unter Einbezug des zusätzlichen, potentiellen Emissionsortes.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Stadt die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Einer Entwicklung des Bereichs steht gemäß aktuellem Kenntnisstand somit nichts entgegen.

Die Fachbehörden werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB um eine Einschätzung der dargelegten Sachlage gebeten.

Die nördlich angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Im nördlichen weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich einzelne (z. T. auch ehemalige) landwirtschaftliche kleinere Hofstellen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen derartiger landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.

b) Verkehrliche Immissionen

Die übergeordnete Bündler Straße und die Landesstraße Meller Straße (L 712) verlaufen östlich und westlich des Plangebiets. Angesichts der Abstände zum Plangebiet ist gemäß aktuellem Kenntnisstand die diesbezügliche Vorbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm und ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion der Opferfeldstraße und des Sieler Wegs sowie der damit verbundenen Belastung gilt dies gemäß aktuellem Kenntnisstand analog auch für diese beiden Straßen. Durch die maßvolle Verdichtung im westlichen Wohngebietsteil und die getrennte Erschließung des östlichen Gewerbegebiets an die Bündler Straße sowie die westlichen Wohnnutzungen an die Meller Straße (L 712) und somit zweifache Anbindung an das übergeordnete Straßennetz wird zudem vermieden, dass die umliegenden Bestandsnutzungen erheblich durch die Zunahme der Verkehre durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt wird.

Durch die Planung kommt es zu einem begrenzten und gemäß aktuellem Kenntnisstand verträglichem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Pkw-Verkehr. Im Umfeld werden hieraus angesichts

der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen Sieler Weg, die Opferfeldstraße und den Lambernweg erschlossen. Die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets über die bestehenden Straßen wird auch für sinnvoll erachtet, da sie im Bestand bereits der Erschließung der beiden Plangebietsflächen dienen. Insbesondere im westlichen Plangebietsteil wird im Vergleich zur aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung zwar ein höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein, dies wird sich künftig jedoch an dem Aufkommen des umliegenden Nutzungsbestands orientieren und gemäß aktueller Einschätzung der Stadt verträglich sein, so dass hier keine relevanten oder gar unzumutbaren Zusatzbelastungen für die Nachbarschaft erkennbar sind. Ergänzend wird der neu geplante Geschosswohnungsbau sowie die optionale KITA möglichst nahe an der Haupteerschließungsstraße Meller Straße (L 712) angeordnet. Die diesbezüglichen verkehrlichen Auswirkungen (Ziel- und Quellverkehr) auf das Plangebiet und das Umfeld können so minimiert werden.

Insgesamt wird die weitere Wohnbau- und Gewerbeentwicklung im vorhandenen Siedlungsbereich daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Verkehrslärm wird aus diesem Grund derzeit nicht gesehen. *Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.*

c) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass der Standort aus Sicht des Immissionsschutzes für die geplante Wohnbau- und Gewerbeentwicklung grundsätzlich geeignet ist.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** sowie die **Schmutzwasserentsorgung** des künftigen Wohngebiets sollen durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen und Kanäle erfolgen.

Bzgl. des Umgangs mit Schmutzwasser soll die Entwässerung der Planflächen aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen zukünftig über zwei verschiedene **Schmutzwassernetze** erfolgen. Das Schmutzwasser des Wohngebiets westlich der Hühnerrottstraße soll an den bestehenden Mischwasserkanal in der Opferfeldstraße angeschlossen werden. Dieser verläuft in östliche Richtung entlang der Opferfeldstraße und leitet in den Mischwasserkanal der Bündler Straße ein. Die Schmutzwasserableitung von den geplanten Gewerbeflächen östlich der Hühnerrottstraße soll aufgrund der Topografie direkt über das östlich liegende Mischwassernetz der Bündler Straße auf Höhe des Lambernwegs erfolgen. Im Weiteren verläuft der Mischwasserkanal in südliche Richtung und leitet abschließend in das Regenüberlaufbecken 501 ein. In der Summe sind durch das genannte Vorgehen für die Mischwasserbehandlungsanlagen des Bestandsnetzes keine signifikanten Änderungen zu erwarten (BOCKERMANN FRITZE INGENIEURCONSULT GMBH 2018).

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des künftigen Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die **Belange des Brandschutzes** sind in der Umsetzung insgesamt zu berücksichtigen. Dabei sind die einschlägigen technischen Regeln, insbesondere die relevanten DVGW-Arbeitsblätter zu Grunde zu legen.

Die weitere Versorgung des Plangebiets (u. a. ggf. Gas- und Stromversorgung, Energie, sowie das Netz der Telekommunikation) ist im weiteren Verfahren mit den Beteiligten zu klären. Diesbezüglich allenfalls notwendige planungsrechtliche Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen und zu regeln.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans erlauben gemäß aktuellem Planstand in unterschiedlichen Teilbereichen unterschiedliche Bauformen. Die Ausrichtung der Baukörper großmehrheitlich in Richtung Süden und Westen sowie die Abstände der Bauzeilen untereinander in Kombination mit einem „auf Lücke Stellen“ von Gebäuden erlauben hier eine wirkungsvolle solarenergetische Nutzung.

b) Wasserwirtschaft

Nach dem **Wasserhaushalts-** (WHG) in Verbindung mit dem **Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

In Bezug auf die **Entwässerung** der Flächen erfolgt derzeit eine Ableitung von anfallendem **Niederschlagswasser** über den im Lambernweg gelegenen Regenwasserkanal (RWK), der teilweise verrohrt, teilweise als offener Seitengraben ausgestaltet ist. Vom Regenklärbecken „Göhner“ westlich der vorliegenden Planflächen ausgehend verläuft der RWK bis zum östlich gelegenen kombinierten Regenrückhalte-/Regenklärbecken (RKB/RRB) „Dieselstraße“. Von hier aus wird das Wasser weiter in den „Bolldammbach“ eingeleitet bzw. kann eine Entleerung des Beckens über zwei Grundablässe an der Beckensohle und die angrenzende Pumpstation an den Schmutzwasserkanal erfolgen (BOCKERMANN FRITZE INGENIEURCONSULT GMBH 2018).

Nach Angaben der Vorplanstudie für die Erschließung der Planflächen (BOCKERMANN FRITZE INGENIEURCONSULT GMBH 2018) ist die zukünftige entwässerungstechnische Erschließung der Flächen im Trennsystem vorgesehen. Dabei soll anfallendes Niederschlagswasser weiterhin über den im Lambernweg gelegenen Regenwasserkanal (RWK) in Richtung der Bündler Straße abgeleitet werden.

Auch die **Regenwasserrückhaltung** und **Regenwasserbehandlung** wird analog zum Bestand im RRB „Dieselstraße“ vorgesehen. Allerdings sollte das Bestandsbecken durch eine nachträgliche bauliche Trennung in zwei separate Becken (Regenrückhalte- und Regenklärbecken) modifiziert werden. Um das erforderliche Retentionsvolumen dafür zu erzeugen, wird empfohlen, die bestehende Notüberlaufschwelle zu erhöhen und ggf. das Becken neu zu profilieren. Die hydrodynamischen Berechnungen weisen für den Prognosezustand keine Verschlechterung des Entwässerungskomforts durch das Anheben des Stauziels auf (BOCKERMANN FRITZE INGENIEURCONSULT GMBH 2018).

Der weitere Umgang hinsichtlich Niederschlagswasser im Plangebiet ist im weiteren Verfahren mit den Beteiligten anschließend zu klären. Diesbezüglich allenfalls notwendige planungsrechtliche Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen und zu regeln.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine bis dato großteils unbebaute Entwicklungsfläche im Norden der Stadt Enger dar. Lediglich entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind auf der Westseite einzelne Wohngebäude und im Osten zwei Gewerbegebäude entstanden. Das restliche Gebiet zeichnet sich i. W. durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen aus. Die Planfläche wird ungefähr mittig in Nord-Süd-Richtung durch eine qualitätsvolle Grün-/Gehölzstruktur gegliedert. Diese dient aktuell als Wirtschafts- sowie Fuß- und Radweg und wird als identitätsstiftendes Element von übergeordneter Bedeutung planungsrechtlich gesichert. Im westlichen Wohngebietsteil ist mit einer allenfalls mäßigen Verdichtung mit mehrheitlich nach Süden bzw. Westen ausgerichteten privaten Gartenflächen zu rechnen. Im östlichen Plangebietsteil ist in Abhängigkeit zum gewerblichen Nutzungsziel mit einer größeren Verdichtung zu rechnen. Die bauliche Verdichtung wird über Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl begrenzt werden.

Das Plangebiet soll angemessen in die Ortsrandlage und in die bestehenden Nachbarschaften eingebunden werden. Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grund mehrere grünordnerische Maßnahmen vor, um das Plangebiet in die umliegende Landschaft einzubinden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Ortsrandeingrünung** festgesetzt um einen qualitätsvollen Übergang in die offene Landschaft sicherzustellen. Der Bereich wird mit einem Pflanzgebot für Wegraine mit artenreichen Blumenwiesen und Baumpflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a überlagert. Der prägende, erhaltenswerte Baumbestand entlang der Hühnerrottstraße wird zum Erhalt festgesetzt. Beidseitig wird eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 mit der Zweckbestimmung **Verbundachse** zur Stärkung der Grünachse definiert. Ausgenommen ist der südliche Abschnitt auf der Ostseite, weil an der Stelle die bestehende Gewerbenutzung bereits zu nah an die Hühnerrottstraße heranragt. Auch diese Flächen werden ergänzend mit einem Pflanzgebot für artenreiche Blumenwiesen überlagert. Die zentrale Achse kann so gesichert und gestärkt werden. Inmitten der westlichen Wohnbaufläche wird zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Parkanlage/Spielplatz** vorgegeben. Der Bereich dient den künftigen Bewohner/innen und darüber hinaus als zentralen Aufenthalts-, Verweil-, Spiel-, Kommunikations- und Veranstaltungsort und bildet damit die öffentliche Bühne des neuen Wohngebiets. In der zentralen Lage ist eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Plangebiet gewährleistet. Zudem können in der direkten Nachbarschaft zur optional geplanten Kindertagesstätte (KITA) Synergieeffekte genutzt werden. Um die Übergangsbereiche zwischen den privaten Grundstücken und den genannten drei Grünflächen optimal zu gestalten und die Grünflächen zu schützen (insbesondere Gebieteingrünung und Verbundachse) wird im Plan eine **Heckenanpflanzung** auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die Eingrünungen sichern jeweils einen qualitätsvollen und nachbarschaftsverträglichen Übergang.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird in den Teilflächen des WA1 und WA2 in den Vorgärten ein Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Vorgärten sind dabei je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. In den Vegetationsflächen ist jedoch nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Im Bereich der Bestandssituationen (WA5 und WA6) und der dichteren Bereiche (WA2* (Option KITA), WA3 wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung begründet auf die Regelung verzichtet.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Aufgrund der Distanz zu umliegenden geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft, der maßvollen Nachverdichtung und der qualitätsvollen Übergangsbereiche sind keine Auswirkungen durch die Entwicklung zu erwarten.

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, zur Begrünung von Stellplätzen sowie Standplätze für Abfallbehälter getroffen. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

Darüber hinaus werden keine Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Wohngebiets getroffen, da die Umsetzung im Vollzug in der Vergangenheit sehr problematisch gewesen ist und da aufgrund der nur maßvoll verdichteten Siedlungsstruktur auch mit einem langfristig erheblichen Grünanteil zu rechnen ist. Zusätzliche Einschränkungen für die Bauherren sollen somit nicht erfolgen.

6. Umweltsrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wird der **Umweltbericht** als **Teil II der Begründung** erarbeitet.

Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen der Bauleitplanverfahren dazu, die umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess frühzeitig zu berücksichtigen und die verschiedenen Umweltaspekte sachgerecht für die Abwägung aufzubereiten.

Die Einzelheiten der Planvorhaben, die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation wurden dazu im Vorentwurf des Umweltberichts erfasst und beschrieben. Im weiteren Verfahren werden darauf aufbauend die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Insgesamt wird der Fokus auf den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gelegt. Externe Fachgutachten werden soweit notwendig erarbeitet, mit den Fachbehörden abgestimmt, entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden. Dabei gilt es insbesondere die artenschutzrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen.

Aufgrund der bisherigen Ergebnisse des Planverfahrens ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den langfristigen Verlust von Ackerflächen etc. Die Planung ist mit hohen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche verbunden. Gemäß aktuellem Kenntnisstand ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter geringe Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen auf restlichen Schutzgüter wie beispielsweise Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Landschaft und Mensch werden im weiteren Verfahren abschließend geprüft.

Insgesamt müssen unter Berücksichtigung der für die jeweiligen Schutzgüter zweckdienlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (gemäß aktuellem Kenntnisstand u. a. weitgehender Erhalt vorhandener und Pflanzgebote für neue Gehölzstrukturen, Begrünungsvorgaben für Vorgärten, Empfehlung für Dachbegrünung und Solaranlagen) sowie der im Raum bestehenden Vorbelastungen die mit den Planungen verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. Im weiteren Planverfahren ist dies abschließend zu klären und zu regeln. *Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.*

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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.

Die im Plangebiet untergeordnet vorkommenden Pseudogley-Böden sind im Rahmen der landesweit schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen nicht, die mehrheitlich vorkommenden Parabraunerde-Böden sind als „schutzwürdig“ bewertet (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBE-

TRIEB 2017; IMA GDI.NRW 2020). Zu den Bodeneigenschaften von Parabraunerden zählen neben hohen Bodenwertzahlen (60 – 75 Bodenpunkte) eine hohe Erosionsgefahr im Oberboden sowie eine sehr gute Durchwurzelungstiefe. Die nutzbare Feldkapazität gilt als sehr hoch bis extrem hoch. Bezüglich einer detaillierten Einordnung/Bewertung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. 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. Die bislang mehrheitlich noch unversiegelten Ackerbereiche des Plangebiets dürften durch die langjährige anthropogene Nutzung, auch in Bezug auf ihre Biotopentwicklungsfunktion, gewisse Einschränkungen in ihren Eigenschaften erfahren haben. Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** gemäß aktuellem Kenntnisstand im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der, insbesondere in Kapitel 3 und 4, genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden aktuell für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung** zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde zu legen.³

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ wird grundsätzlich der ergänzende Bau von Straßen und Wohn- sowie Gewerbegebäuden vorbereitet. Hiermit verbunden kann es somit vom Grundsatz her zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen.

Mit Fortschreibung der Planungen wird zusätzlich zum Umweltbericht auch ein für beide Planverfahren zusammengefasster Artenschutzbeitrag erarbeitet. Daraus ggf. resultierende Maßnahmen werden gleichermaßen wie erforderliche Maßnahmen für die anderen gemäß BauGB zu betrachtenden Belange in die Planungen eingebunden und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Hinweise und/oder verbindliche Festsetzungen in die Plankarte zum Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. **Eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im weiteren Verfahren erstellt.** Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung zum Bebauungsplan einzustellen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung eines Baugebiets grundsätzlich zu einem Verlust und zur Versiegelung von Flächen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 94 stellt eine zu großen Teilen unbebaute Fläche dar, die seit längerer Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am östlichen Siedlungsrand gelegenen Fläche ist bislang nicht bekannt. Durch die vorgesehene offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern/Hausgruppen erfolgt allenfalls eine moderate Verdichtung. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Zudem können die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Durch Einbindung der zentralen bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet, durch Maßnahmen der Eingrünung und der Schaffung einer neuen zentral gelegenen großen öffentlichen Grünfläche können die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert werden. Das städtebauliche Konzept sieht weitestgehend eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn-/Freiraumbereiche Richtung Süden und Westen vor, so dass grundsätzlich eine energetisch optimierte Ausrichtung der Baukörper umgesetzt werden kann.

Die Stadt Enger hat bereits im Jahre 2009 ein **Klimaschutzkonzept** erstellt. Hierbei wurde der energetische Zustand von 13 ausgewählten städtischen Gebäuden mit insgesamt etwa 45.000 qm Bruttogrundfläche detailliert aufgenommen und bewertet. Darauf aufbauend wurden Potentialbetrachtungen zur Energie- und CO₂-Einsparung vorgenommen, die in einen Maßnahmenkatalog zur Optimierung des Gebäudebetriebes und des Nutzerverhaltens zusammengefasst wurden. Darüber hinaus umfasst das Konzept den Entwurf für die Umsetzung eines Klimaschutzmanagements. Aus dem älteren Konzept ist aufgrund des objektbezogenen Ansatzes aktuell kein wesent-

licher Transfer in die vorliegende Bauleitplanung möglich respektive zweckdienlich. Die Stadt bereitet aktuell die Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes vor. Ggf. relevante Inhalte sollen, soweit zeitlich möglich, in die vorliegende Bauleitplanung übertragen werden.

Vor dem Hintergrund der maßvollen und nachfrageorientierten Planung werden gemäß aktuellem Planungsstand, vorbehaltlich der geplanten Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes, keine weiteren speziellen Festsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene vorgesehen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit gemäß aktuellem Kenntnisstand angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Im weiteren Verfahren werden ggf. notwendige bodenordnerische Maßnahmen geprüft und damit der Vollzug des Bebauungsplans gesichert.

8. Flächenbilanz

| Teilflächen/Nutzungen | Größe ca. in ha* |
|---|------------------|
| Allgemeines Wohngebiet, davon | 3,6 |
| - Teilfläche WA1 | 0,41 |
| - Teilfläche WA2 | 1,27 |
| - Teilfläche WA3 | 0,66 |
| - Teilfläche WA4 | 0,49 |
| - Teilfläche WA5 | 0,30 |
| - Teilfläche WA6 | 0,47 |
| Gewerbegebiet, davon | 2,24 |
| - Teilfläche GEN | 0,47 |
| - Teilfläche GE | 1,77 |
| Öffentliche Verkehrsfläche, davon | 1,06 |
| - öffentliche Straßenverkehrsfläche | 0,61 |
| - Wirtschaftsweg inkl. Fuß- und Radweg, öffentlich | 0,41 |
| - Fuß- und Radweg, öffentlich | 0,04 |
| Grünflächen davon | 0,86 |
| - Parkanlage/Spielplatz, öffentlich | 0,28 |
| - Gebietseingrünung, öffentlich | 0,16 |
| - Verbundachse / Stärkung der gebietsinternen Grünachse, öffentlich | 0,42 |
| Gesamtfläche | 7,76 |

* Werte gerundet auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, Maßstab 1:1.000

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 03.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 sowie die 9. Flächennutzungsplanänderung beschlossen (siehe Vorlage Nr. VL-6/2020). In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt am 25.05.2020 wurden erste Planüberlegungen in Form einer Rahmenplanung vorgestellt (siehe Vorlage Nr. VL-52/2020).

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB erfolgt nunmehr auf Basis des aktuellen Bebauungsplanvorentwurfs.

b) Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“ regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbau-, Gewerbe- und Freiflächen im nördlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Enger. Die Gliederung der Bauflächen soll angemessen auf die vorhandene Bebauung im östli-

chen, südlichen und westlichen Umfeld sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum im Norden Rücksicht nehmen. Angesichts des hohen Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs und der definierten städtebaulichen Struktur und Ordnung erachtet die Stadt die vorliegende Planung als zielführend, sachgerecht und nachbarschaftsverträglich.

Enger, im August 2020