

widukindstadt
enger



Stadt Enger

Bahnhofstraße 44
32130 Enger

B-Plan Nr. 95

„Vorsteherweg“

und

**10. Flächennutzungsplan-
teiländerung**

Begründung

Entwurf November 2023

in Zusammenarbeit mit der
Verwaltung

Projekt-Nr.: 24804

Stand: 07.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Teil I: Begründung	3
1.1	Einführung.....	3
1.2	Lage des Plangebietes und räumliche Geltungsbereiche	3
1.3	Bestandsbeschreibung.....	6
2	Planungsanlass- und chronologie	9
2.1	Planungschronologie und -verfahren.....	9
2.2	Planungsanlass, -erforderlichkeit und -ziel	11
3	Planungsrechtliche Situation	13
3.1	Raumordnungspläne	13
3.2	Flächennutzungsplan	16
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	17
3.4	Landschaftsplan	17
4	Flächennutzungsplan 10. Änderung	18
4.1	Planinhalte	18
4.2	Flächenbilanz	19
5	Bebauungsplan Nr. 95 „Vorsteherweg“	20
5.1	Variantenvergleich	20
5.2	Städtebauliches Konzept.....	21
5.3	Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen.....	25
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	38
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
8	Finanzierung	41
9	Teil II: Umweltbericht.....	43
10	Teil III: Anlagen	43
11	Pläne und weitere Unterlagen	43
12	Literaturverzeichnis	45

1 Teil I: Begründung

1.1 Einführung

Im Ortsteil Pödinghausen der Stadt Enger soll künftig ein weiteres Neubaugebiet mit Wohnbebauung entstehen.

Das Plangebiet am Vorsteherweg ist mit seiner Lage gut in die städtischen Strukturen eingebettet. Die baulückenähnliche Erscheinung wird durch die Raumkantenwirkung der südöstlichen Gehölzstruktur betont. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Fläche bewirkt eine Arrondierung der umliegenden Wohngebiete.

Zur Schaffung von städtebaulich gewünschtem neuem Wohnraum ist für das Plangebiet eine angemessene Kombination unterschiedlicher Gebäudetypen vorgesehen. Die vorhandenen Naturelemente, wie die zwei Hofeichen und die südöstlich bzw. südlich verlaufende Siekstruktur, werden im städtebaulichen Entwurf aufgegriffen und gesichert. Über den Bebauungsplan werden die Erschließung und eine energetische Quartiersversorgung baurechtlich gesichert.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Entwicklung wird der Bebauungsplan Nr. 95 „Vorsteherweg“ als planungsrechtliche Grundlage im Normalverfahren entwickelt.¹

Gleichzeitig erfolgt im Parallelverfahren die zugehörige Flächennutzungsplanteiländerung.² Notwendig wird diese, weil der Bebauungsplan Nr. 95 „Vorsteherweg“ nicht gänzlich aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Mit der Flächennutzungsplanänderung (Änderungsbereich Vorsteherweg) geht eine Flächenrücknahme von Wohnbaufläche an anderer Stelle im Stadtgebiet (Änderungsbereich Elsternweg) einher, sodass das derzeitige Verhältnis der Flächennutzungen bilanziell erhalten bleibt.

Die vorliegende Begründung umfasst diverse Themen (s. Inhaltsverzeichnis). Die Ausführungen gelten dabei im Wesentlichen jeweils für den Bebauungs- und Flächennutzungsplan. Im Kap. 9 sind die zu den Bauleitplänen erstellten Gutachten aufgeführt. Hierzu gehört der Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Büro Kortemeier Brockmann Landschaftsarchitekten).

1.2 Lage des Plangebietes und räumliche Geltungsbereiche

1.2.1 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Vorsteherweg“ befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Enger im südlich gelegenen Ortsteil Pödinghausen.

¹ (WIDUKINDSTADT ENGER -Der Bürgermeister-, 2022)

² (WIDUKINDSTADT ENGER -Der Bürgermeister-, 2022)

Er umfasst eine Fläche von ca. 34.239 m² und betrifft die Flurstücke 166, 576 und 879 sowie Teile der Flurstücke 703 und 704 der Flur 3, Gemarkung Pödinghausen (verbindliche Gebietsabgrenzung s. Abb. 1).



Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 95 „Vorsteherweg“ | o. M. | eigene Darstellung

1.2.2 Flächennutzungsplan

Änderungsbereich am Vorsteherweg

Der Änderungsbereich am Vorsteherweg befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Enger im südlich gelegenen Ortsteil Pödinghausen.

Er umfasst eine Fläche von ca. 2,23 ha und betrifft das Flurstück 166 der Flur 3, Gemarkung Pödinghausen (verbindliche Gebietsabgrenzung s. Abb. 2).

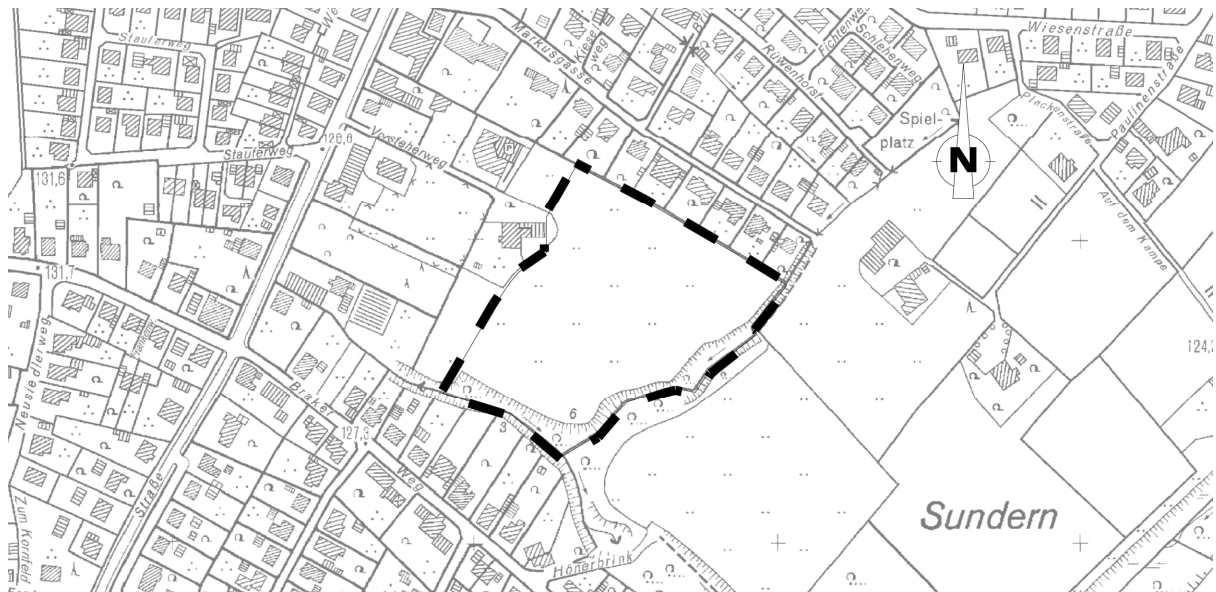


Abbildung 2. Änderungsbereich zur 10. Flächennutzungsplanänderung - Vorsteherweg | M 1:5.000
| eigene Darstellung

Änderungsbereich zum Rücknahmebereich am Elsternweg

Der Änderungsbereich zum zugehörigen Rücknahmebereich am Elsternweg befindet sich in Enger Mitte am südlichen Siedlungsrand.

Er umfasst eine Fläche von ca. 2,35 ha und betrifft Flurstück 396 sowie Teile des Flurstücks 444 der Flur 1, Gemarkung Pödinghausen (verbindliche Gebietsabgrenzung s. Abb. 3). Die Abgrenzung ergibt sich aus der aktuell ausgewiesenen Abgrenzung der Wohnbaufläche.

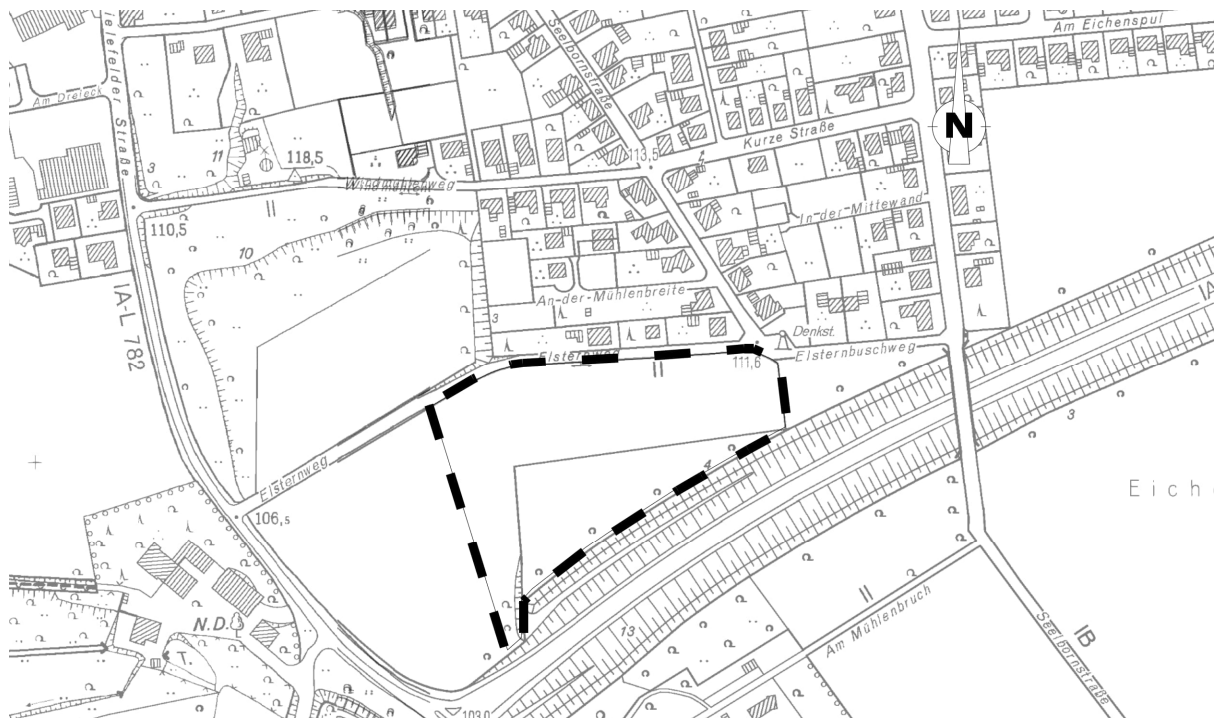


Abbildung 3: Änderungsbereich zum Rücknahmebereich zur 10. Flächennutzungsplanänderung -
Elsternweg | M 1:5.000 | eigene Darstellung

1.3 Bestandsbeschreibung

1.3.1 Bebauungsplan

Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen

Das **Plangebiet** lässt sich derzeit in vier Nutzungen unterteilen: Pferdekoppel (Nord-Westen), Hofstelle (Zentrum), Siek (Süd-Osten/ Süd-Westen) und Grünland (übrige Fläche).

Die **Umgebung** ist im Norden, Süden und Westen im allgemeinen von Wohnnutzungen geprägt.

Im Osten, Süd-Osten, Süden und Süd-Westen setzt sich die Siekstruktur entlang der Plangebietsgrenze weiter fort. Richtung Osten grenzen dahinter landwirtschaftliche Nutzflächen an, Richtung Süden erstreckt sich weitere Wohnbebauung. Westlich des Plangebietes befindet sich zwischen Plangebietsgrenze und Jöllennecker Straße auch eine nicht mehr genutzte Gewerbeimmobilie (alte Schmiede).

Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich u. a. in folgenden Ortsteilen: Kindertagesstätte/ Kindergarten: Oldinghausen/ Pödinghausen | Grundschule: Oldinghausen/ Pödinghausen | Weiterführende Schule: Enger Mitte (Realschule/ Gymnasium) | Kulturelle/ Soziale Einrichtungen: Oldinghausen (Gemeindezentrum), Enger Zentrum (Kulturzentrum, Kirche), Jöllenneck (Kirche) | Ärzte: Enger Mitte, Jöllenneck | Apotheken: Enger Mitte, Jöllenneck | Nahversorger: Enger Mitte, Jöllenneck | Friseur: Pödinghausen | Post: Pödinghausen (Postfiliale)

Bebauung und Parzellierung

Die im **Plangebiet** liegenden Flächen sind derzeit überwiegend unversiegelt. In zentraler Lage des Plangebietes befindet sich eine alte Hofstelle mit ihren zugehörigen Außenanlagen. Zum Geltungsbereich gehören unterschiedlich dimensionierte Parzellen bzw. Parzellen-Teile (s. Kap 1.2).

Die bebauten Siedlungsstrukturen der **Umgebung** sind überwiegend von offener Bauweise geprägt. Ein Großteil der Gebäude wurde mit Satteldach errichtet. Es handelt sich vorwiegend um 2- bis 3-geschossige Gebäude in Form von Ein- und Mehrparteienhäusern. Die Parzellierung ist der jeweiligen Gebäudegröße entsprechend.

Die Grün- und Nutzflächen östlich des Plangebiets sind überwiegend großflächig dimensioniert und parzelliert.

Die Gebäudeeinheiten im Westen sind etwas offener angeordnet als im Norden und Süden. Hier befinden sich insbesondere Mehrparteienhäuser.

Eigentumsverhältnisse

Die im **Plangebiet** liegenden Flurstücke bzw. deren betroffenen Teile sind derzeit in privatem Eigentum und können durch den Vorhabenträger erworben werden.

Die in der **Umgebung** liegenden Flurstücke befinden sich größtenteils ebenfalls in privatem Eigentum. Auf sie besteht aktuell keine Zugriffsmöglichkeit.

Frei- und Grünraum

Das **Plangebiet** wird privat genutzt. Es befinden sich keine öffentlich nutzbaren Frei- und Grünräume auf der Fläche.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich teilweise Vegetationsbestände. Hervorzuheben sind die zwei gesunden, erhaltenswerten Hofeichen im Zentrum des Plangebiets.

Innerhalb der südöstlichen, südlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Siekstrukturen liegt teilweise der geschützte Landschaftsbestandteil „Mühlenbachsiek und Nebensieke“ (s. Kap. „Naturhaushalt und Landschaftsschutz“)

Ein relevanter Freiraum in der **Umgebung** ist der im Nord-Osten liegende Spielplatz am Rüwenhorst. Er befindet sich in 150 – 300 m Entfernung (Luftlinie).

Erschließung

An das **Plangebiet** grenzt im Nord-Westen der Vorsteherweg (Stichstraße) an. Über die Achse des Vorsteherwegs kann die Erschließung des Plangebietes hergestellt werden.

Der Vorsteherweg schließt an die westlich verlaufende Jöllenbecker Straße (L855) an, über die Enger Mitte bzw. Bielefeld/ Jöllenbeck erreicht wird. Untergeordnete Wohnsammelstraßen liegen in nördlicher (Markusgasse) und südlicher (Braker Weg) **Umgebung** des Plangebietes. Die plangebietsnächste Haltestelle an der Jöllenbecker Straße (L855), Welfenstieg, befindet sich in 100 - 300 m Entfernung (Luftlinie). Hier halten die Linien 54, 463 und N8. Die Frequenzierung ist bis zu halbstündig.

Technische Infrastruktur

Die erforderlichen Medienleitungen für die Versorgung des geplanten Wohnquartiers mit Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation und Daten sowie Abwasserleitungen sind entlang der Jöllenbecker Straße bzw. der Markusgasse sowie überwiegend auch im Bereich des Vorsteherwegs vorhanden. Die notwendige Ausbauplanung der Systeme erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Schall und Immissionsschutz

Die für den Geltungsbereich geplante Wohnnutzung sowie die angrenzenden Wohnbauflächen bestehen Schallschutzanforderungen. Da durch die geplanten Nutzungen selbst keine außergewöhnlichen Lärmimmissionen zu erwarten sind, steht hier insbesondere die potenzielle Belastung aus Verkehrslärm im Fokus (s. Kap. 7.5).

Denkmäler und Denkmalschutz

Gemäß digitaler Denkmalliste der Stadt Enger befinden sich Baudenkmale in mindestens 500 m Entfernung.³ Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan befinden sich Naturdenkmale in mindestens 600 m Entfernung und Bodendenkmäler in mindestens 850 m Entfernung.⁴

³ (Kreis Herford - Kataster und Vermessung, kein Datum).

⁴ (Stadt Enger, 2004).

Nach Einschätzung der LWL-Archäologie für Westfalen deuten nachgewiesene Fundstellen in der Umgebung und die räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes potenziell auf weitere Bodenfunde innerhalb des Plangebiets hin. Zur Klärung hinsichtlich vermuteter Bodendenkmale sind die Bereiche, die von geplanten Bodeneingriffen berührt sind, durch Baggersondagen zu untersuchen. Diese sind durch eine archäologische Fachfirma vorzunehmen. Für die Baggersondage ist ein Zeitfenster im Rahmen der Bauausführung einzuplanen.

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze des **Plangebiets** verlaufen bewachsene Siekestrukturen. Die Sieke gehören zum Biotopverbund Stufe 2.⁵ Gemäß rechtskräftigem Landschaftsplan⁶ des Kreises Herford für den Bereich Enger/ Spenge (Satzungsbeschluss 1991, Änderung 2012) befindet sich im südöstlichen Teil außerdem ein Abschnitt des geschützten Landschaftsbestandteils (Bezeichnung: 3.4.1.35 Mühlenbachsiek und Nebensieke). Weitere Ausführungen zu Schutzgebieten etc. s. Umweltbericht.

Boden, Altlasten und Kampfmittel

Zur Klärung der Bodenverhältnisse im **Plangebiet** wurde eine Baugrunduntersuchung⁷ durchgeführt: Der Untergrundaufbau umfasst im Wesentlichen eine Oberbodenschicht, darunter eine Lösslehmschicht und darunter eine Schicht aus u. a. Tonstein (gemischten Matrix). Während der Untersuchung wurde stellenweise ein Wasserstand im Bereich von etwa NHN + 122,4 m und NHN + 125,5 m (Schicht-/ Stauwasser) festgestellt. In einigen Bohrbereichen wurde kein Wasser festgestellt (Endteufe min. NHN + 119,3 m). Der Boden ist mit k_f -Werten von 5×10^{-8} m/s - 5×10^{-7} m/s für eine planmäßige Versickerung (DWA-A 138 /15) ungeeignet (s. Umweltbericht).

Zum Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelgefährdung durchgeführt. Dadurch wurden keine Kampfmittelbelastungen erkannt. Der Ordnungsbehörde sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Auf Grundlage der Auswertung wurde festgehalten, dass keine Beseitigungsmaßnahmen notwendig sind. Eine Freigabe durch das Ordnungsamt der Stadt liegt vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Auswertung anhand von Luftbildern ggf. nicht alle Kampfmittelrückstände aufgedeckt werden können.

Gewässer, Fließwege und Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist weder Teil eines Heilquellen- noch eines Trinkwasserschutzgebietes.⁸

Es wird entlang der südöstlichen bzw. südwestlichen Plangebietsgrenze durch zwei namenlose Nebengewässer des Jöllenbecker Mühlenbaches gerahmt. Entlang der Mittelachse der Gewässer werden auch zukünftig die Flurstücksgrenzen verlaufen.

⁵ (Land NRW, 2018)

⁶ (Kreis Herford, Landschaftsplan Enger/Spenge Festsetzungskarte)

⁷ (Umtec - Prof. Biener | Sasse | Konertz - Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbB, 2023)

⁸ (Kreis Herford - Kataster und Vermessung, kein Datum)

Die Gewässer liegen topographisch niedriger als das Plangebiet. Starkregenfließwege verlaufen überwiegend Richtung südöstlichem Siek und münden in den Bereich des Gewässerlaufs. Das Plangebiet ist nicht Teil eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.⁹

1.3.2 Flächennutzungsplan

Änderungsbereich am Vorsteherweg

Der **Änderungsbereich** selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der südlichen Änderungsbereichsgrenze sind Siek- und Gehölzstrukturen im Bestand.

In der **Umgebung** befinden sich Richtung Norden und Westen Siedlungsstrukturen. Im Nord-Westen befindet sich in naher Entfernung der Vorsteherweg. Im Osten grenzen weitere Teile der Siek- und Gehölzstrukturen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden grenzt ein begrünter (Garten-)Streifen an, hinter dem sich ebenfalls großflächig Siedlungsstrukturen erstrecken.

Änderungsbereich zum Rücknahmebereich am Elsternweg

Der **Änderungsbereich** wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und liegt im Landschaftsschutzgebiet¹⁰ (s. Kap. 3.4). Weitere Schutzausweisungen werden für den Änderungsbereich nicht festgestellt.

In der **Umgebung** befinden sich Richtung Norden und teils im Osten Siedlungsstrukturen. Unmittelbar im Norden verläuft der Elsternweg. Im Süden grenzt, die von Gehölzstrukturen umsäumte L557 an, dahinter erstrecken sich teils Waldbereiche sowie weitere Ackerflächen. Im Westen sind überwiegend Ackerflächen im Bestand. Ein prägendes Element der Umgebung ist die sich nordwestlich befindende Windmühle (Baudenkmal).

2 Planungsanlass- und chronologie

2.1 Planungsschronologie und -verfahren

Aufstellungsbeschluss und landesplanerische Anfrage

Der Rat der Stadt Enger hat am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 95 „Vorsteherweg“ sowie die 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans beschlossen.¹¹ Die Aufstellung/ Änderung der Bauleitpläne werden gemäß Beschluss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgt nach § 2 BauGB im Normalverfahren. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist dabei erforderlich.

⁹ (Kreis Herford - Kataster und Vermessung, kein Datum)

¹⁰ (Kreis Herford, Landschaftsplan Enger/Spence Festsetzungskarte)

¹¹ (WIDUKINDSTADT ENGER -Der Bürgermeister-, 2022)

Am 09.05.2022 erfolgte die landesplanerische Anfrage zur Flächennutzungsplanänderung bei der Bezirksregierung Detmold. Die Stadt Enger bot im Rahmen ihrer Anfrage zum quantitativen Flächenausgleich die Wohnbauflächen südlich des Elsternweges an (s. Kap. 1.2.2).

Am 06.07.2022 stimmte die Bezirksregierung Detmold dem Anliegen zu. Im Falle der Flächenrücknahme bestünden keine raumordnungsrechtlichen Bedenken, die dem Vorhaben widersprechen.¹²

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf von dem Bebauungsplan und 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans ist vom Rat der Stadt Enger am 16.02.2023 beschlossen worden. Beschlossen wurde außerdem die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.¹³ Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit vom 20.03.2023 bis 11.04.2023 zur Stellungnahme vorgelegen. Am 29.03.2023 erfolgte eine Bürgerinformationsveranstaltung. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Weiterentwicklung des Vorentwurfs zum Entwurf

Auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden die Vorentwürfe zu Entwürfen weiterentwickelt. Wesentliche Änderungen/ Ergänzungen beim Bebauungsplan sind:

- Festlegung auf die Variante 1
- Festsetzung des Waldes unter Einbezug des geschützten Landschaftsbestandteils (gLb). Die Waldfläche (einschl. gLB) geht in das Eigentum der Stadt über.
- Festsetzung von privatem Grün im Bereich des südwestlichen Gehölzstreifens.
- Anpassung und Korrekturen von Baufenstertiefen/ Anzahl WA-Gebiete/ GRZ/ Dachformen. U. a. wird im WA2 der Abstand zwischen Baufenster und Siek vergrößert.
- Korrekturen bei Grün- und Versorgungsflächen.
- Festsetzung von Maßnahmenflächen (u. a. Zaun, regionalen Saatgutmischungen), insbesondere eines Wiesenstreifens zwischen dem WA2 und dem Böschungsrand des Walds.
- Festsetzung einer Hecke.
- Umfangreiche Ergänzung von textlichen Festsetzungen (u. a. zu Obstbäumen, Vorgärten, Eingrünung v. Einfriedungen...)

Der Flächennutzungsplan wurde im Wesentlichen folgendermaßen überarbeitet:

- Leichte Erweiterung des Änderungsbereichs im Süden.
- Dabei Aufnahme der Grünfläche und Anpassung zur Waldfestsetzung.

Verfahrensstand

Derzeitiger Verfahrensstand ist die Vorlage des Entwurfes zum Bebauungsplan und 10. Flächennutzungsplanteiländerung zur Beschlussfassung über die Offenlage. Die Vorlage ist

¹² (Bezirksregierung Detmold, 2022)

¹³ (WIDUKINDSTADT ENGER -Der Bürgermeister-, Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 95 "Vorsteherweg" und zur 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes, 2023)

angesetzt für den 27.11.2023 im Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur sowie für den 14.12.2023 im Rat der Stadt.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

2.2 Planungsanlass, -erforderlichkeit und -ziel

2.2.1 Bebauungsplan

Planungsanlass und -erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Vorsteherweg“ und die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Wohnbauentwicklung zu schaffen.

Übergeordnetes Planungsziel ist die Bereitstellung von neu entwickeltem Wohnbauland in Enger. Damit soll der Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken für kleinteilige bis zu etwas höher verdichtetem Wohnraum nachgekommen werden.

Mit der geplanten Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird der städtebaulichen Doppelstrategie der Stadt Enger Rechnung getragen, einerseits eine mögliche Nachverdichtung im Bestand zu verfolgen, andererseits aber auch weitere städtebaulich sinnvolle Wohnbauflächen in neuen Quartieren zur Verfügung zu stellen, um so das dringend erforderliche Wohnraumangebot in der Stadt zu vergrößern.

Folgende untergeordnete Planziele wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Neuentwicklung eines städtebaulich qualitativ wertigen, nachbarschaftlich verträglichen Wohnquartiers für ein weit gespreiztes Nutzerspektrum mit unterschiedlichen Wohnraumbedarfen. Dafür Mischung aus Einzel-, Doppel- und Mehrparteienhäusern.
- Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange und der angrenzenden Strukturen einerseits sowie einer städtebaulichen Varianz und einer angemessenen Verdichtung andererseits. Dafür entsprechende Ausrichtung, Dimensionierung, Anordnung und Staffelung der Baukörper. Erhöhte Rücksichtnahme im Norden (Markusgasse) und Süd-Osten (Siekstrukturen) und erhöhte Verdichtung/ städtebauliche Varianz in der Mitte des neuen Quartiers und im direkt erschlossenen Westen, um die individuelle Entwicklung von Eigentum zu ermöglichen.
- Besondere Rücksicht auf die Bestandsvegetation und insbesondere den geschützten Landschaftsbestandteilen bei gleichzeitig ansprechender Ausgestaltung der künftigen Erschließung und Anordnung der neuen Baugrundstücke. Dafür Erhalt der wertvollen Hofeichen und Übergabe des gLB künftig als Waldfläche in das Eigentum der Stadt Enger
- Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Dafür bedarfsgerecht vorgeschlagene Parzellierung und im Bereich der EFH und DHH unterdurchschnittliche GRZ von 0,3 sowie allgemein kompaktere Bauweise und mehr Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoß.
- Angemessene Durchgrünung des Quartiers unterstützt die Belange des Umweltschutzes (s. auch Umweltbericht). Dafür diverse Durchgrünung und Erhaltungsfestsetzungen.

Funktionale, bedarfsgerechte und flächenreduzierte Erschließungsanlagen mit attraktiver Gestaltung der öffentlichen Räume. Dafür zügige und direkte Anbindung an die klassifizierte Landesstraße Jöllenbecker Straße. Öffentliche Stellplätze für Kfz werden im Sinne eines attraktiven öffentlichen Raums gering gehalten. Mit der Einbindung des bereits vorhandenen Vorsteherwegs in die Erschließungsanlage wird die erforderliche Versiegelung minimiert.

- Gute fußläufige Anbindung an Umgebung und vorhandenen Spielplatz Rüwenhorst. Dafür Nutzen einer Wegeparzelle (städtisches Eigentum) für die Anbindung an die Markusgasse.
- Unterstützen der klimapolitischen Ziele der Stadt Enger. Dazu baurechtliche Sicherung einer Fläche zur Errichtung einer zentralen energetischen Quartiersversorgung und Vorbereiten eines energetischen Gesamtkonzeptes.

Die genannten Ziele werden durch das Konzept aufgegriffen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Planungsanlass und -erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Vorsteherweg“ und die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche geordnete Wohnbauentwicklung zu schaffen.

Auf der Fläche am Vorsteherweg werden nun Grundstücke für eine entsprechende Entwicklung verfügbar. Diese Option wird genutzt, um dem Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

„Da der aktuelle FNP der Stadt den genannten Festsetzungen nur in Teilen entspricht, ist aufgrund der Maßgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, die besagen, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, der FNP für diese Teilbereiche parallel zu ändern.“¹⁴

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Übergeordnetes Planungsziel ist die Bereitstellung von neu entwickeltem Wohnbauland.

Eine reelle Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen lässt sich dabei an dieser oder anderen Stellen im Stadtgebiet nicht vermeiden.

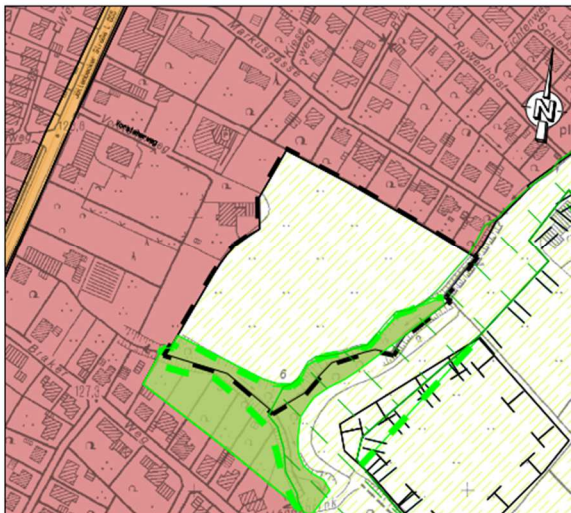
Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung am Vorsteherweg wird eine Fläche für die Landwirtschaft zugunsten der Entwicklung einer Wohnbaufläche aufgegeben.

Daher wird in Rücksprache mit der Regionalplanungsbehörde an anderer Stelle im Stadtgebiet die Rücknahme eines bisher als Wohnbaufläche definierten Bereichs zugunsten der Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft vorgeschlagen.

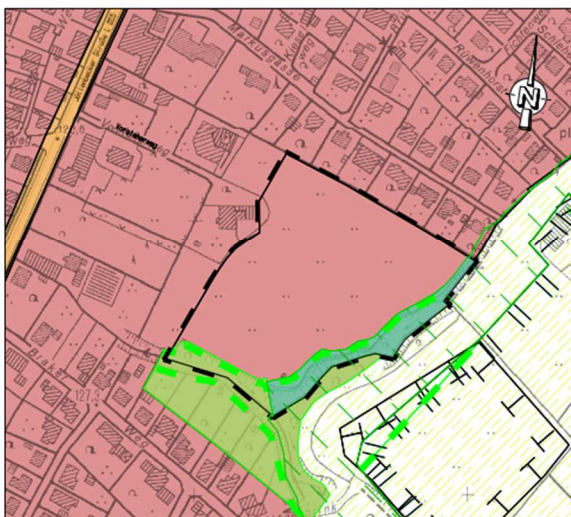
Die Flächenrücknahme erfolgt zugunsten einer ausgeglichenen Bilanz.

¹⁴ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

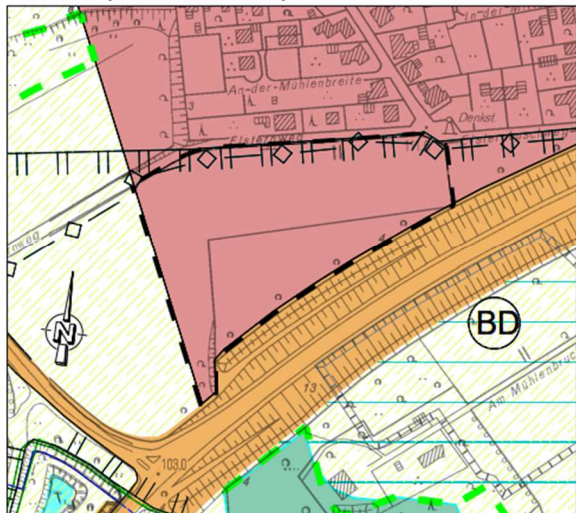
Ausschnitt rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, M. 1:2.000



10. Teiländerung Flächennutzungsplan, M. 1:2.000



Ausschnitt rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan,
M. 1:2.000 (Rücknahmebereich)



Rücknahmebereich zur
10. Flächennutzungsplanänderung, M. 1:2.000

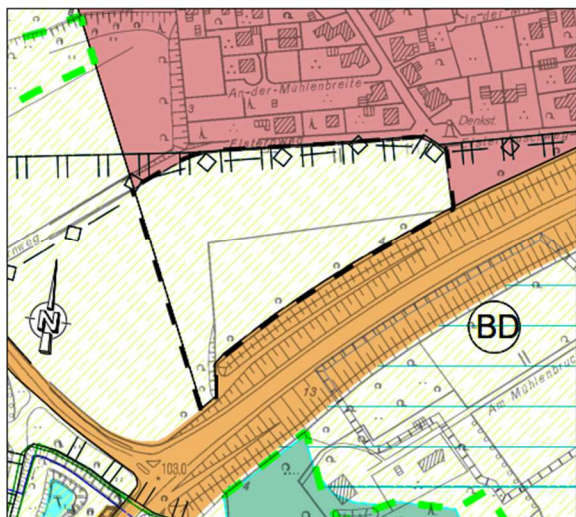


Abbildung 4: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan und 10. Flächennutzungsplanänderung | o. M. |
Quelle: S. Originalplan

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnungspläne

Durch § 4 ROG ist u. a. festgelegt, dass die Ziele der Raumordnung bei öffentlichen raumbedeutsamen Planungen zu beachten und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Für die hier behandelten Bauleitpläne werden nachfolgend relevante Inhalte der Raumordnungspläne dargestellt. Die Bezirksregierung äußerte außerdem im Zuge der landesplanerischen Anfrage zur 10. Flächennutzungsplanteiländerung, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen, wenn der Rücknahmebereich am

Elsternweg berücksichtigt wird.¹⁵ Die Anlage „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“¹⁶ ist außerdem zur Kenntnis genommen.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Für das Land NRW liegt der LEP NRW aus dem Jahr 2017 mit einer 1. Änderung aus dem Jahr 2019 vor.¹⁷ Die Stadt Enger gilt als Grundzentrum. Das Plangebiet am Vorsteherweg befindet sich an der Grenze zum Freiraum (gelb), die Fläche, auf der die Wohnnutzung entstehen wird, ist jedoch noch dem Siedlungsraum (orange) zugehörig (siehe Abb. 5). Der Geltungsbereich zur Flächenrücknahme im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanteiländerung befindet sich in der als Freiraum ausgewiesenen Fläche.¹⁸ Die Bauleitplanung entspricht den Festlegungen der Landesplanung.

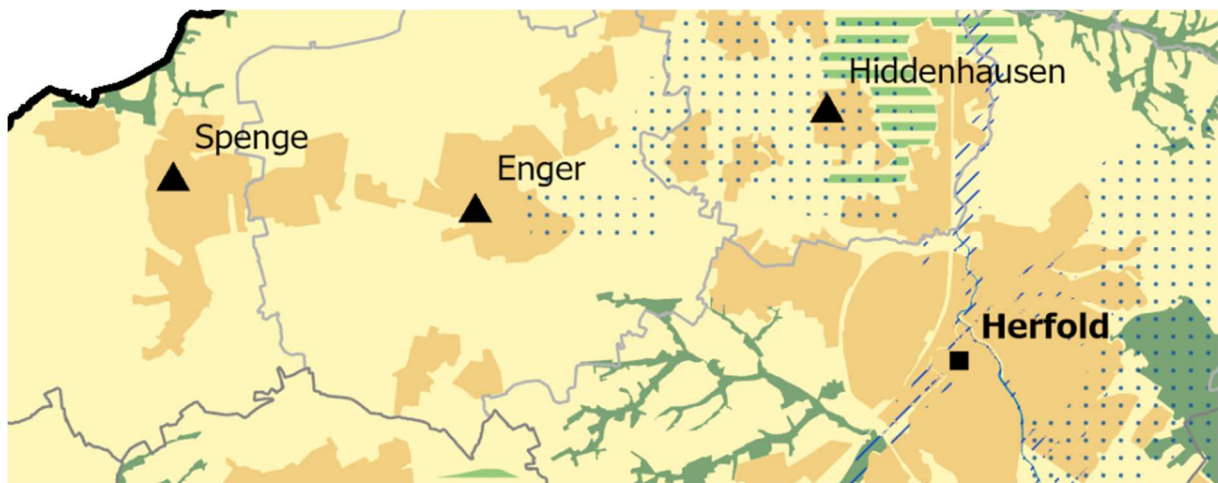


Abbildung 5: Ausschnitt aus der „Web-App der zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW“ | o. M. | (Web-App der zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW, 2023).

Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold

Für den Regierungsbezirk Detmold liegt ein Regionalplan (GEP, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) vor, 2004 erfolgte die Bekanntmachung.¹⁹ Für den Regionalplan bestehen im Bereich der Stadt Enger keine genehmigten Änderungen.²⁰

Für die Fläche, die durch die Bauleitpläne zur Wohnbaufläche umgewidmet werden soll, wird im rechtskräftigen Regionalplan (s. Abb. 6) ein Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (orange). Im Süd-Osten des Gebietes, für den durch die Flächennutzungsplanteiländerung Wald- und Grünflächen ausgewiesen werden, wird der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich (weiß-gelb) ausgewiesen. Diese Fläche wird überlagert mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (vertikale grüne Linienschraffur). Auch der

¹⁵ (Bezirksregierung Detmold, 2022)

¹⁶ zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (01.09.2021)

¹⁷ (Land Nordrhein-Westfalen & Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz..., 2023)

¹⁸ (Web-App der zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW, 2023)

¹⁹ (Bezirksregierung Detmold)

²⁰ (Bezirksregierung Detmold, Regionalplan-Änderungen im Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, kein Datum)

Geltungsbereich zur Flächenrücknahme im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanteiländerung ist so dargestellt.²¹ Das Vorhaben widerspricht den Festlegungen nicht.

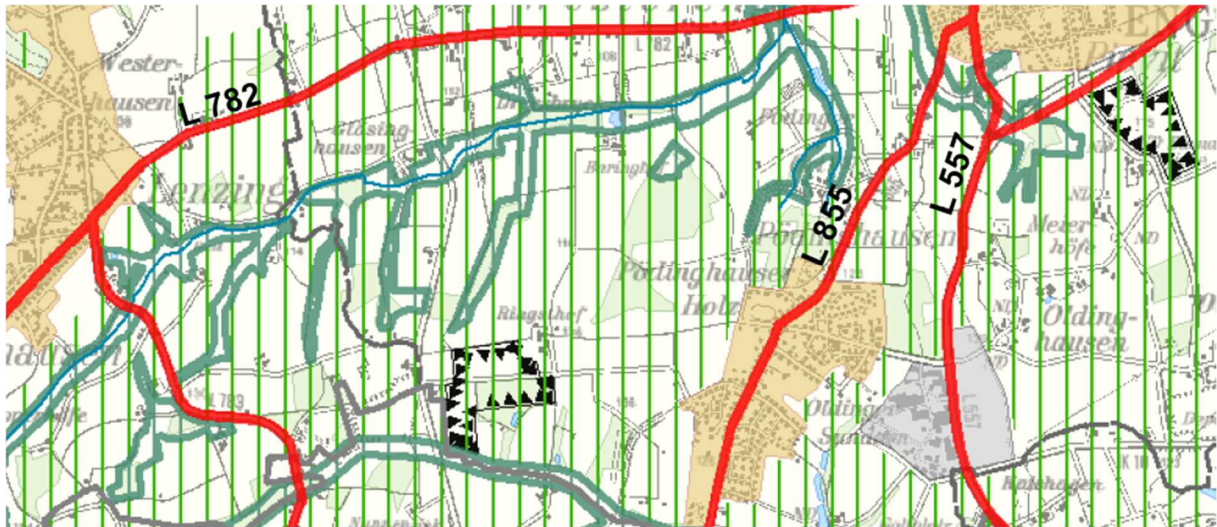


Abbildung 6: Ausschnitt rechtskräftiger Regionalplan (Kartenblatt 11) | o. M. | (Bezirksregierung Detmold, Kartenblatt, Blatt 11).

Neuaufstellung des Regionalplans OWL (Entwurf 2023)

Für den Regierungsbezirk Detmold liegt ein Entwurf von 2023 zur Neuaufstellung des Regionalplans vor.²²

Für die Fläche, die durch die Bauleitpläne zur Wohnbaufläche umgewidmet werden soll, wird im Entwurf zum Regionalplan (siehe Abb. 7) ein Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (beige). Im Süd-Osten des Gebietes, für den durch die Flächennutzungsplanteiländerung Wald- und Grünflächen ausgewiesen werden, wird der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich (weiß-gelb) ausgewiesen. Diese Fläche wird überlagert mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (vertikale grüne Linienschraffur). Der Geltungsbereich zur Flächenrücknahme im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanteiländerung ist als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.²³

Der Plan entspricht den Festsetzungen der Regionalplanung. Eine Abweichung besteht im Bereich der Flächenrücknahme, da hier der Entwurf zum Regionalplan aus der aktuellen Flächennutzungsplanung der Stadt Enger abgeleitet ist. Der hier als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesene Abschnitt stellt jedoch ein im Rahmen der Aufstellung als Ziel definiertes Vorranggebiet dar, das gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 und § 4 Abs. 1 ROG abgewogen wird.

Im Zuge der endgültigen Aufstellung des Regionalplans ist hier analog zur geplanten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die Fläche Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche darzustellen.

²¹ (Bezirksregierung Detmold, Kartenblatt, Blatt 11)

²² (Bezirksregierung Detmold, Regionalplan OWL, kein Datum)

²³ (Bezirksregierung Detmold, Regionalplan OWL Blatt 13 - Entwurf 2023, 2023)

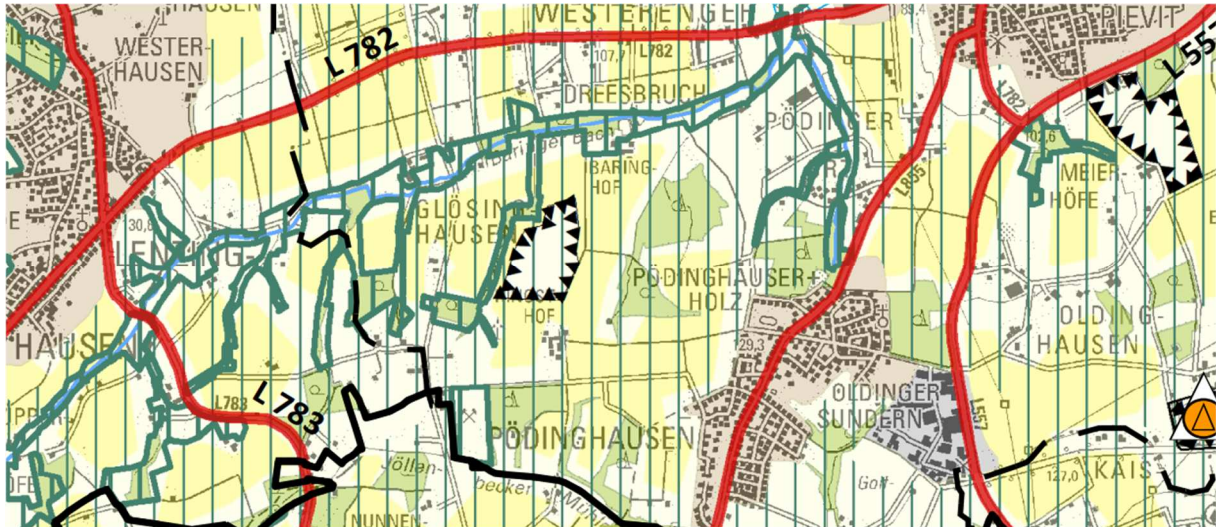


Abbildung 7: Ausschnitt Regionalplan OWL, Entwurf 2023 (Kartenblatt 13) | o. M. |
(Bezirksregierung Detmold, Regionalplan OWL Blatt 13 - Entwurf 2023, 2023)

3.2 Flächennutzungsplan

3.2.1 Änderungsbereiche am Vorsteherweg

Der derzeitige Flächennutzungsplan (Darstellung s. Planzeichnung zum Flächennutzungsplan) aus Juni 2004²⁴ zeigt für die Flächen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. zur 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes teils Wohnbauflächen (rot), teils Flächen für die Landwirtschaft (weiß-grün schraffiert) und teils Grünflächen (grün). Dabei gehören die Hofstelle, einschließlich der nordöstlich bzw. südwestlich angrenzenden Flächen zur Wohnbaufläche und der südöstlich angrenzende Bereich zur Fläche für die Landwirtschaft. Für den Bereich entlang der südlichen Planflächengrenze sieht der Flächennutzungsplan die Überlagerung der Grünfläche mit der Darstellung von geschützten Landschaftsbestandteilen (diagonal-grüne Schraffur) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (grün-gestrichelte Umrandung) vor.

Mit der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird die Deckungsgleichheit zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan hergestellt.

3.2.2 Änderungsbereich zum Rücknahmebereich am Elsternweg

Die Fläche südlich des Elsternwegs ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (rot) gekennzeichnet,²⁵ jedoch nicht bebaut (Darstellung s. Planzeichnung zum Flächennutzungsplan).

²⁴ (Stadt Enger u. Enderweit + Partner GmbH, 2004)

²⁵ (Stadt Enger u. Enderweit + Partner GmbH, 2004)

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Weder für das gesamte Plangebiet noch für Teilbereiche dieses Gebietes liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es handelt sich bis dato überwiegend um eine nach § 35 BauGB im Außenbereich liegende Fläche, sodass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung der vorgestellten Planung notwendig ist.

3.4 Landschaftsplan

Gem. rechtskräftigem Landschaftsplan²⁶ des Kreises Herford für den Bereich Enger/ Spenge (Satzungsbeschluss 1991, Änderung 2012²⁷) liegen die Plangebiete von Bebauungsplan und 10. Flächennutzungsplanteiländerung am Vorsteherweg größtenteils nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans (s. Abb. 8). Nur für den südöstlichen Teil der Bauleitpläne ist ein Abschnitt des geschützten Landschaftsbestandteils dargestellt (Bezeichnung: 3.4.1.35 Mühlenbachsiek und Nebensieke). Der Rücknahmebereich zur 10. Flächennutzungsplanteiländerung am Elsternweg liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Für die Fläche ist ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.²⁸ Ein neuer Landschaftsplan befindet sich in Planung.²⁹



Abbildung 8: Ausschnitte Landschaftsplan Kreis Herford | o. M. | (Kreis Herford, Landschaftsplan Enger/Spenge Festsetzungskarte)

²⁶ (Kreis Herford, Landschaftsplan Enger/Spenge Festsetzungskarte)

²⁷ (Kreis Herford, Landschaftsplan Enger/Spenge Textliche Darstellungen, Festsetzungen und Erläuterungen, 2012)

²⁸ (Kreis Herford, Landschaftsplan Enger/Spenge Festsetzungskarte)

²⁹ (Kreis Herford - Kataster und Vermessung, kein Datum)

4 Flächennutzungsplan 10. Änderung

4.1 Planinhalte

4.1.1 Änderungsbereich am Vorsteherweg

Durch die 10. Flächennutzungsplanänderung soll die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (rot) definiert werden (s. Abb. 9).

Die zuvor vollständig als Grünfläche definierte Fläche wird teils als Grünfläche (hellgrün) erhalten bzw. als Wald (dunkelgrün) definiert und in ihrer Ausdehnung entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten korrigiert (leichte Vergrößerung).

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Voraussetzung für die gebotene Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ermöglicht. Die entsprechenden Darstellungen sind räumlich deckungsgleich.

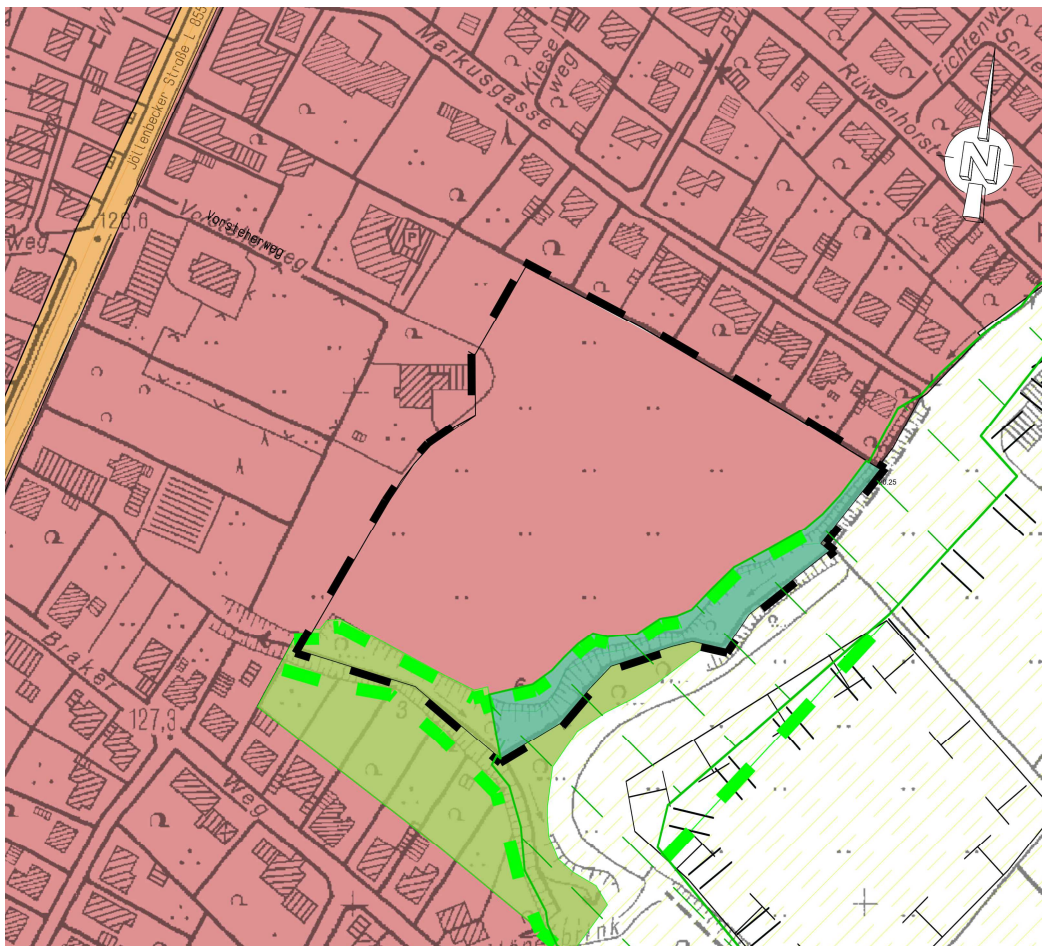


Abbildung 9: 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans | o. M. | Vollständige Darstellung s. Planzeichnung

4.1.2 Änderungsbereich zum Rücknahmebereich am Elsternweg

Durch die Flächenrücknahme im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung wird die bisher als Wohnbaufläche festgesetzte Fläche im Flächennutzungsplan zurückgenommen und zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft (weiß-grün schraffiert) dargestellt (s. Abb. 10).

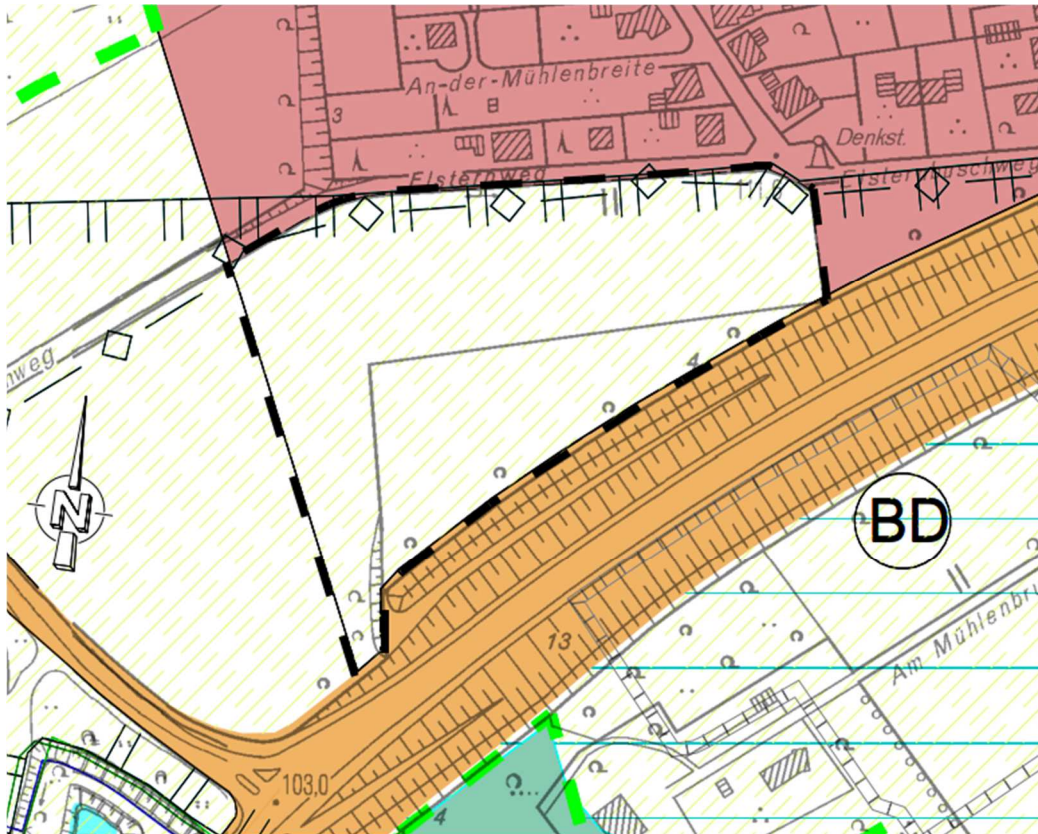


Abbildung 10: Rücknahmebereich zur 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans | o. M. | Vollständige Darstellung s. Planzeichnung

4.2 Flächenbilanz

Da durch die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Vorsteherwegs eine Fläche von lediglich 2,23 ha umgewandelt wird, ist durch die Fläche am Elsternweg eine quantitativ ausreichend große Fläche gegeben. Insgesamt ergibt sich (s. Tab. 1) eine annähernd ausgeglichene Bilanz mit leichten Verschiebungen zugunsten der Grün- und Landwirtschaftsanteile.

Flächen für die Landwirtschaft	ca. 19.755 m ² (Fläche Vorsteherweg)	ca. 23.475 m ² (Fläche Elsternweg)	+ ca. 3.720 m ²
Grün (Grünflächen)	ca. 2.456 m ² (Fläche Vorsteherweg)	ca. 1.092 m ² (Fläche Vorsteherweg)	- ca. 1.364 m ²
Grün (Wald)	-	ca. 2.618 m ² (Fläche Vorsteherweg)	+ ca. 2.618 m ²
Wohnbaufläche	ca. 23.475 m ² (Fläche Elsternweg)	ca. 18.590 m ² (Fläche Vorsteherweg)	- ca. 4.885 m ²
	Vor der 10. Teiländerung	Nach der 10. Teiländerung	Differenz

5 Bebauungsplan Nr. 95 „Vorsteherweg“

5.1 Variantenvergleich

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Konzept-Varianten aufgezeigt, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

Die nun verfolgte Konzept-Variante 1 umfasst eine Ringerschließung, die ausgeschiedene Konzept-Variante umfasste eine kleiner angelegte Ringerschließung und zusätzlich zwei Stichstraßen.

Die Entscheidung zur Weiterverfolgung der Konzept-Variante 1 beruht auf den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Argumentation (u a. größerer Abstand der überbaubaren Fläche zum Siek), der geringeren Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen sowie der im Vergleich potenziell höheren städtebaulichen Varianz bei zusammenhängenden Grundstücken.

Fläche	Variante 1 Aktuell	Variante 1 Frühz. Beteiligung	Variante 2 Frühz. Beteiligung
Quartiersgrün	637 m ²	637 m ²	593 m ²
Regenrückhaltebecken	872 m ²	1.082 m ²	934 m ²
Energie/ Wärme	100 m ²	439 m ²	412 m ²
Abstandsgrün Energie	339 m ²		
Öffentl. Verkehrsfläche	4.281 m ²	4.281 m ²	4.592 m ²
Grundstücksfläche	23.893 m ²	24.573 m ²	24.476 m ²
Privates Grün	1.029 m ²	3.227 m ²	3.231 m ²
Wald u. zugehörige Maßnahmenfläche	3.089 m ²	-	-
Anzahl Grundstücke	39	41	39

5.2 Städtebauliches Konzept (ehem. Konzept-Variante 1)



Abbildung 11: Gestaltungsplan | o. M., genordnet | Quellen: s. Originalplan

5.2.1 Nutzung

Das Plangebiet soll künftig als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Damit wird der vorhandene Siedlungsbestand (ebenfalls Wohnnutzung) fortgesetzt und der gegebenen Nachfrage nach weitgespreizten Wohnraumlösungen Rechnung getragen.

5.2.2 Bebauung und Parzellierung

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, marktgerecht bemessene Grundstücke zu entwickeln, um möglichst vielfältige Wohnraumangebote in Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, aber auch Mehrparteienhäusern, anzubieten.

Ausrichtung, Dimensionierung, Anordnung und Staffelung der Baukörper erfolgen unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange und der angrenzenden Strukturen einerseits sowie einer städtebaulichen Varianz und einer angemessenen Verdichtung andererseits. Die Nutzungsdichte, Bauweise und Massigkeit werden also insbesondere entlang der des nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze geringer ausfallen als im zentralen und westlichen Bereich.

Um die städtebauliche Dichte, insbesondere aber auch die spätere Verkehrsbelastung innerhalb des Plangebiets, zu regulieren, soll die Anzahl an Wohneinheiten begrenzt werden.

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungskonzeptes können im Plangebiet ca. 39 neue Grundstücke entwickelt werden.

5.2.3 Frei-/ Grünraum und Umwelt

Für das Plangebiet selbst ist die Entwicklung verschiedener Frei- bzw. Grünräume vorgesehen.

Der Freiraum „Quartiersgrün“ befindet sich in nördlicher bis zentraler Lage. Er fungiert als Gestaltungselement im Bereich der Erschließungsachse und als Grünelement im Sinne der Umweltbelange und dient dem Erhalt der bestehenden Hofeichen. Das Quartiersgrün soll bis auf eine Wegeführung mit Sitzgelegenheit im Wesentlichen unversiegelt hergestellt werden.

Für den Nord-Osten des Plangebiets ist das naturnahe „Regenrückhaltebecken“ vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser wird hier zurückgehalten (s. 5.2.4).

Für den Bereich um die bauliche Versorgungsanlage ist die Eingrünung als „Abstandsgrün“ vorgesehen.

Wichtige Grünräume bilden zusätzlich das private Grün im Süd-Westen sowie der der später im öffentlichen Eigentum liegende Wald im Süd-Osten. Insbesondere für den Wald einschließlich geschützten Landschaftsbestandteil werden in der städtebaulichen Planung weitgehende Schutzansätze verfolgt (s. Umweltbericht).

Neben den ausdrücklichen Frei- und Grünräumen sind auch verschiedene Begrünungsmaßnahmen für die WA-Flächen vorgesehen. Dazu zählen begrünte Dächer, Hecken, grüne und wasserdurchlässige Vorgartenzonen und Obstbäume. Mit den Gestaltungsansätzen zur Vorgartenzone soll auch der Versiegelungsgrad gering gehalten werden.

Neben den o. g. Maßnahmen sind auch die heruntergesetzte GRZ von 0,3 in großen Teilen des Plangebietes und die u. g. Ansätze zur Energiegewinnung im Sinne unterschiedlicher Umweltbelange vorgesehen.

5.2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zukünftig über den im Nord-Westen verlaufenden Vorsteherweg an die Jöllenbecker Straße.

Der bereits bestehende Abschnitt des Vorsteherwegs wird in seinem Querschnitt, entsprechend der zukünftigen Nutzung, angepasst werden und mit einer ringförmigen Erweiterung versehen. Für den westlichen Bereich ist eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

Im Norden des Plangebietes soll ein Fuß- und Radweg vom Erschließungsring bis zur bestehenden Markuskasse (Verbindung Spielplatz) geschaffen werden.

Zur Erschließung werden folgende Verkehrsflächenbreiten eingeplant:

- | | |
|--|-------|
| - Vorsteherweg im Bereich des bestehenden Vorsteherwegs (Nord-Westen): | 7,0 m |
| - Innere Erschließungstichstraße (Westen): | 5,5 m |
| - Innerer Erschließungsring (Zentrum/ Osten): | 7,0 m |
| - Fuß- und Radweg (Norden): | 2,0 m |

Die Breiten der Verkehrsflächen ergeben sich aus den entstehenden Nutzungsanforderungen durch Fuß-, Rad- und PKW-Verkehr. Der Verkehrsraum wird im Rahmen der Objektplanung angemessen unterteilt und zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs attraktiv gestaltet

(Grünbeete, gut begeh- und befahrbare Oberflächen, Sitzgelegenheiten im Bereich des Quartiersgrüns).

Als Zugang zum ÖPNV steht im Bereich der Jöllenbecker Straße die Bushaltestelle Welfenstieg zur Verfügung. Die Anpassung der hier gegebenen Taktung kann nicht anlässlich der Gebietsentwicklung am Vorsteherweg erfolgen, sondern muss grundsätzlich im Gesamtzusammenhang geprüft werden.

PKW-Stellplätze für die Bewohner und Bewohnerinnen selbst sollen im privaten und nicht im öffentlichen Raum hergestellt werden. Für Besuch werden Stellplätze im öffentlichen Erschließungsraum vorgesehen.

5.2.5 Energiekonzept

Für das Plangebiet soll eine nachhaltige, zentrale Versorgung möglich sein. Vor diesem Hintergrund wird eine entsprechende Flächenvorsorge durch bodenrechtliche Festsetzung für technische Anlagen geschaffen.

Zur nachhaltigen Versorgung kann alternativ auch eine dezentrale Wärmelösung unter Nutzung von Wärmepumpentechnik zum Einsatz kommen.

Die zwingende Realisierung von Dachflächen-Photovoltaik auf den künftigen Gebäudedächern soll in jedem Fall im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5.2.6 Entwässerung

Die abwassertechnische Erschließung des neuen Quartiers soll im Trennsystem (Trennung Schmutz- und Regenwasserkanäle) erfolgen.

Die Trassierung ist, der heutigen Gefällerrichtung folgend, nach Südosten in Richtung eines namenlosen Nebengewässers des Jöllenbecker Mühlenbaches orientiert.

Die Schmutzwasserkanalisation kann am südöstlichen Plangebietsrand (Höhe d. geplanten Regenrückhaltebeckens) das vorhandene Gewässer dukern (unterqueren) und an den dort vorhandenen Hauptsammler angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß zur Kläranlage weitergeleitet.

Für die Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse für den Bau der Entwässerungs- und Verkehrsanlagen wurde eine Baugrunduntersuchung³⁰ (Umtec, Osnabrück) durchgeführt. Die Ergebnisse schließen auf einen Untergrund mit sehr geringer Versickerungsleistung (kf-Wert $5 \times 10^{-7} \text{ m/s} - 5 \times 10^{-8} \text{ m/s}$).

Die am Standort angetroffenen Böden sind wegen seiner eingeschränkten Wasserdurchlässigkeit für eine planmäßige Versickerung im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 138 ungeeignet.

³⁰ (Umtec - Prof. Biener | Sasse | Konertz - Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbB, 2023)

Das Niederschlagswasser des Gebietes kann in das am südöstlichen Plangebietsrand vorhandene Gewässer eingeleitet werden. Zur Minimierung von hydraulischen Belastungsspitzen gilt dabei der normative Grundsatz „Rückhaltung vor Einleitung“.

Daher ist eine ortsnahe Regenwasserableitung in ein Gewässer mit vorheriger Zwischenspeicherung in einem zentralen, naturnahen, offenen Regenrückhaltebecken in Erdbauweise angedacht. Das Regenrückhaltebecken muss durch einen Zaun vor unbefugtem Zutritt gesichert werden.

Mit dem Ziel, auch bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung möglichst nahe an den natürlichen Parametern der heutigen Wasserhaushaltsbilanz zu bleiben, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan-Verfahren festgesetzt:

- Ausführung aller Flachdachbereiche (Hauptdach, Garagen, Carports) ab 15 m² als extensive Gründächer.
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Regenrückhaltebecken. Dieses wird u. a. mit einem Wildpflanzensaatgut versehen.
- Grüne und wasserdurchlässige Gestaltung von Vorgärten und Ausschluss von Schottergärten (Hinweis: „Stein-“ und „Schottergärten“ sind als bauliche Anlage i. S. d. § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen³¹)
- Sammlung von Niederschlagswasser in einer Zisterne (dient Gartenbewässerung). Es gilt ein Mindestfassungsvermögen.
- Möglichst geringe Versiegelungsrate in großen Teilen des Gebiets durch die reduzierte GRZ von 0,3.

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, werden die nachfolgenden Maßnahmen im Baugebiet angedacht bzw. empfohlen, ohne Festsetzung:

- Grünbeete im öffentlichen Straßenraum (als Tiefbeete möglichst mit Baumrigolen) für die Vergrößerung der Verdunstungskomponente und die Abflussminimierung.
- Grüne/ wassersensible Gestaltung des Quartiersgrüns.
- Bevorzugt wasserdurchlässige Befestigung untergeordneter Verkehrsflächen/ privater Verkehrsflächen bevorzugt (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit weiten Fugen, wassergebundene Splitt- oder Schotterflächen)

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt des Gebietes wurde eine Wasserhaushaltsbilanz³² durchgeführt. Dabei wurden der Direktabfluss (R_D), die Grundwasserneubildung (GWN) und die tatsächliche Evapotranspiration (ET_a) für drei unterschiedliche Planungszustände ermittelt:

- Referenzzustand: Unbebauter (natürlicher) Zustand
- Variante 0: Bebauter (geplanter) Zustand ohne Maßnahmen
- Variante 1: Bebauter (geplanter) Zustand mit festgesetzten Maßnahmen (Begrünung der Garagen- und Carportdächer sowie Entwicklung des Regenrückhaltebeckens)

³¹ Rechtsauffassung des VG Hannover mit Urteil vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17), (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau... & Dr. Parzefall, Ministerialrat, 2021)

³² nach DWA-M 102-4 Abschnitt 5.3

Im unbebauten, natürlichen Referenzzustand beträgt der ET_a -Anteil etwa 54 %, der R_D -Anteil circa 13 % und der GWN-Anteil rund 33 %.

Bei der nicht vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes Variante 0 würde der ET_a -Anteil etwa 44 %, der R_D -Anteil circa 45 % und der GWN-Anteil rund 12 % betragen.

Bei der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes einschließlich Begrünung der Garagen- und Carportdächer sowie Entwicklung des Regenrückhaltebeckens (Variante 1) beträgt der ET_a -Anteil etwa 47 %, der R_D -Anteil circa 8 % und der GWN-Anteil rund 48 %.³³

Bei Entwicklung der nicht vorgesehenen Variante 0 würden sich damit die untersuchten Parameter in Richtung nicht wünschenswerter Werte entwickeln. Vor diesem Hintergrund werden die o. g. Maßnahmen festgesetzt.

Bei Entwicklung der vorgesehenen Variante 1 minimiert sich (im Vergleich zum natürlichen Referenzzustand) die tatsächliche Evapotranspiration ET_a um circa 8 %. Positiverweise minimiert sich auch der Direktabfluss R_D um insgesamt etwa 5 % und die Grundwasserneubildung erhöht sich um rund 15 %.

Bei Entwicklung zusätzlicher Dachbegrünung auf den Hauptgebäuden ist außerdem anzunehmen, dass sich die tatsächliche Evapotranspiration ET_a weiter erhöht.

Auf dieser Grundlage wird angenommen, dass bei der Plangebietsentwicklung zwar die Versiegelung zunimmt, wegen der vorgesehenen Einstauung im Regenrückhaltebecken kann das anfallende Niederschlagswasser jedoch dem nur eingeschränkt wasserdurchlässigen Boden geringfügig weiterhin zugeführt werden. Zusätzlich ermöglichen die Gründächer eine Aufrechterhaltung der Verdunstung (ET_a).

5.3 Planinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässigkeit von Nutzungen

Durch diesen Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Wohngebietes gesichert werden. Entsprechend wird für alle Baufelder des Plangebietes die Wohnnutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das WA erlaubt alle geplanten Nutzungseinheiten und geht gleichzeitig (gegenüber dem WR) mit realistischen Schutzansprüchen einher.

In den WA-Gebieten sind sowohl Wohngebäude auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Wohnnutzung fügt sich gut in die umliegenden Wohnnutzungen ein. Bzgl. der weiteren zulässigen Nutzungen wird erwartet, dass hierdurch die Wohnnutzung sinnvoll ergänzt wird bzw. dass hierdurch keine bedeutende Störwirkung (etwa durch Besucherverkehre) entsteht.

³³ Die ermittelten Werte beziehen sich auf die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge.

Weitere gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige und § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen (z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, etc.).

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um dem städtebaulichen Anspruch gerecht zu werden und Störungen zu vermeiden. Besuchsverkehre sollen gering gehalten werden; eine nur möglichst geringe Versiegelung für die Verkehrsflächen und Besucherstellplätze wird generiert. Die Nutzungen würden sich an dieser Stelle außerdem nicht in Nutzungsgefüge und Ortsbild einfügen.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für die WA-Gebiete wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist die Erzeugung einer dem Umfeld und Ortsbild angemessenen städtebaulichen Struktur. Außerdem wird die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Vorsteherweg/Jöllenbeckerstraße sichergestellt.

Die Festsetzung wird insofern für erforderlich gehalten, dass hierdurch eine kleinteilige Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen werden kann.

Im Bereich von WA1 und WA2 soll ein städtebaulicher Übergang zum nördlich angrenzenden Wohnen bzw. ein gestaffelter Übergang Richtung sensiblem Freiraum ausgebildet werden. Hier werden geringere Werte angesetzt. Die Einschränkung privater Nutzungsmöglichkeiten (architektonische Freiräume) wird an dieser Stelle zurückgestellt.

Im Bereich von WA3 und WA4 erscheint eine dergleichen zurückhaltende Bebauung hingegen nicht erforderlich. Im Westen und Kern des Gebietes soll eine höhere Dichte an Wohnungen zulässig sein, um entsprechend der gegebenen Nachfrage möglichst viele Wohneinheiten entwickeln und den Bau von Eigentumswohnungen und Mietwohnungsbau ermöglichen zu können. Die hohe Dichte soll in diesem Bereich entwickelt werden, um Verkehre nicht unnötig durch das Quartier zu führen und Emissionen gering zu halten. EigentümerInnen sollen hinsichtlich ihrer Grundstücke über architektonische Freiräume und differenzierte Nutzungsmöglichkeiten verfügen. In Abhängigkeit der Marktsituation kann so eine hohe Ausnutzung der Grundfläche, gleichzeitig aber auch eine verträgliche städtebauliche Einbindung in den Bestand erreicht. Durch die umliegenden WA wird zur Plangebietsgrenze eine Staffelung erreicht werden.

Die Zulässigkeit von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten nimmt Rücksicht auf den möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zahl der Vollgeschosse

Für die WA-Gebiete wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung, auch im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ist die Erzeugung einer dem Umfeld und Ortsbild angemessenen städtebaulichen Struktur.

Entsprechend der vorgesehenen Staffelung und Übergangsbildung zu Grünräumen und nördlicher Bebauung werden für die WA1 bis WA3 mit maximal zulässigen 2 Vollgeschossen geringere Werte angesetzt. Im WA4 hingegen werden mit maximal zulässigen 3 Vollgeschossen ein höheres Maß an Flächennutzung im Bereich des Plangebietseingangs ermöglicht. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet. Die höhere Dimensionierung soll in diesem Bereich entwickelt werden, weil sich die Bebauung damit in die angrenzende Struktur einfügt und um Verkehre nicht unnötig durch das Quartier zu führen.

Die Nutzungsmöglichkeiten der EigentümerInnen werden durch diese Festsetzung in städtebaulich angemessenem Umfang eingeschränkt.

Höhen der baulichen Anlagen/ Höhenbezugspunkte

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO werden Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen getroffen. Festgelegt sind Trauf-, First-, Sockel- sowie Gebäudehöhen.

Damit soll insgesamt dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen werden, das vorhandene natürliche Gelände möglichst gut zu erhalten und die Massigkeit der Baukörper, insbesondere Richtung Markuskasse, im städtebaulichen Kontext zu begrenzen. Das lokale Ortsbild soll im Plangebiet widergespiegelt werden. Im Plangebiet soll eine harmonische Wirkung erzeugt werden.

Dafür orientieren sich die zulässigen Höhen an der Umgebungsbebauung. D. h. im Bereich des WA 1 werden leicht reduzierte Höhen angesetzt, auch um im Sinne eines angemessenen Nachbarschaftsschutzes für die Anlieger entlang der Markuskasse eine zurückhaltende Bebauung zu entwickeln.

Die definierten Höhenfestsetzungen sind mit der zulässigen Geschossigkeit und zulässigen Dachformen abgestimmt. Für das WA4 sind daher höhere Werte angesetzt.

Die zulässige Sockelhöhe ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopografie so definiert, dass Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregenereignisse getroffen werden können.

Eine Überschreitung der First- bzw. Gebäudehöhe durch technische Aufbauten soll zulässig sein, um die Nutzungsspielräume der EigentümerInnen nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Für eine dem Grundstück angemessene Umsetzung der Höhenfestsetzungen sind Bezugspunkte definiert. Maßgebend dafür ist das natürliche Gelände (s. Plan).

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die WA-Gebiete gelten die gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 in den WA1, 2 und 4 sowie 0,4 im WA3.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich insgesamt am städtebaulichen Bestand im Umgebungsbereich und gewährleisten, dass sich die neue Bebauung in die städtebauliche Situation einfügt. Mit dem geringeren Wert von 0,3 wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden angestrebt und sichergestellt.

Es wird für erforderlich gehalten, eine Überschreitung dieser überwiegend geringeren Werte zuzulassen. Zweck der Überschreitung ist, dass insbesondere ober- und auch unterirdische Stellplätze in festgesetzter Anzahl auf den Grundstücken entwickelt werden, um die Anzahl an

im Straßenraum notwendigen Stellplätzen gering zu halten. Für Tiefgaragen bezieht sich die zulässige Überschreitung nur auf WA3 und WA4, da in den übrigen WA-Gebieten aus Platzgründen ohnehin keine Tiefgaragen entwickelt werden können.

5.3.2 Bauweise

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Die durch Baugrenzen definierten Baufenster dienen der städtebaulichen Gliederung, es soll ein gleichmäßiges Ortsbild entstehen. Durch den Abstand zur Straße entsteht ein gleichmäßig ausgebildeter Vorgartenbereich. Die Tiefe der Baufenster beträgt mindestens 12 m, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

Durch die Baufenster in WA1 und WA2 und ihrer Baufenstertiefe wird im Bereich des Plangebietsrand eine einheitliche Raumkante Richtung Zentrum geschaffen. Außerdem entstehen zusammenhängende Freiflächen und ein durchgrünter Siedlungscharakter.

Die Baufenster im Bereich des WA1-Bereichs sind mit einem Abstand von 4,0 m zum nördlichen Rand des Plangebiets angeordnet. Den nachbarschutzrechtlichen Belangen wird damit Rechnung getragen, die Haupt-Gartennutzung der zu errichtenden Gebäude wird von der Bestandsbebauung (Markusgasse) abgewandt entwickelt.

Die Baufenster im Bereich des WA2 stellen Richtung Freiraum, zu seinem Schutz, eine tief bemessene Gartenzone her.

In den WA3- und WA4-Gebieten sind rückwärtige Abstände/ Baugrenzen in der Hinsicht nicht erforderlich.

Die Baufenster sind weitgehend zusammenhängend, um eine Flexibilität hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und der Gebäudegestaltung zu erreichen.

Für untergeordnete Bauteile, dazu gehören überdachte Terrassen, überdachte Eingangsbereiche, Erker und Balkone, wird eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,0 m auf insgesamt maximal 50% der Fassadenlänge ermöglicht mit einem Mindestabstand zu öffentlichen Flächen und privaten Grünflächen von mindestens 3,0 m. Somit wird den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des § 6 Abs. 6 BauO NRW entsprochen.

Die Baufenster sind einschließlich der zulässigen Überschreitung so dimensioniert, dass Nutzungsmöglichkeiten (Gestaltungsspielräume) in angemessener Weise entsprechend der zulässigen Wohneinheiten/... vorhanden sind.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl. Um auch kleine Grundstücke zu ermöglichen und die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu weit einzuschränken, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für erforderlich gehalten.

Garagen, Tiefgaragenzufahrten, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind

auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Abstand von Garagen zur öffentlich Verkehrsfläche folgt der Sonderbauverordnung SBauVO NRW § 123 Abs. 1. Die Regelungen des § 6 Abs. 8 BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demnach dürfen die privaten Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen.

Längsseitig ist von Garagen/ Carports ein Abstand von mindestens 0,7 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um den öffentlichen Verkehrsraum nicht einzuengen.

Durch die Mindestabstände soll das Erscheinungsbild des Straßenraums gewahrt bleiben. Gleichzeitig können notwendige Stellplätze entwickelt werden.

Bauweise

Gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

Durch diese Bauweise soll in Anlehnung an die offene Bauweise im Umfeld ein gleichmäßiges Ortsbild erzeugt werden. Sie wird außerdem in Anlehnung an das Geländegefälle und die Lage am Siedlungsrand/ entlang des Sieks definiert.

Gebäudeausrichtung/ Firstrichtung

Im WA1-Bereich werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Festsetzungen zur Ausrichtung der baulichen Hauptanlagen bzw. der Firstrichtung getroffen, um die an das nördliche Plangebiet anschließende vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße „Markusgasse“ aus nachbarschutzrechtlichen Gründen vor Einblicken zu schützen.

Hausformen

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden Hausformen festgesetzt.

Zur angemessenen und zurückhaltenden Staffelung Richtung Siek und Bestandsbebauung entlang der Markusgasse bzw. im Sinne eines angemessenen Nachbarschaftsschutzes sind im WA1-Gebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, im WA2-Gebiet ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im WA3- und WA4-Gebiet sind zusätzlich zu den Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig.

Insgesamt soll so der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes Genüge getan und eine gute Durchmischung verschiedener Wohnformen, z. B. Reihenhäuser, Einzelhäuser, Doppelhäuser, Mehrparteienhäuser gefördert werden, die den Anforderungen verschiedener Alters- und Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt und eine soziale Durchmischung des Gebiets unterstützt.

Die Zulässigkeit von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten, Reihenhäusern und Doppelhäusern nimmt Rücksicht auf den möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden.

5.3.3 Einsatz erneuerbarer Energien

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere solare Strahlenenergie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird für jeden Neubau die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie (Photovoltaik-Module) vorgesehen.

Die Maßnahme erfolgt im Sinne folgender Ziele: Sie dient dem allgemeinen Klimaschutz (s. auch Ziel „Steigerung des Anteils im Stadtgebiet produzierten Stroms aus erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch“ des städtischen Klimaschutzkonzeptes³⁴). Sie dient auch der Energieversorgung und ihrer Sicherheit und sauberen Erzeugung.

Die genauen Inhalte der Festsetzung ergeben sich im Kontext lokaler Gegebenheiten und abzuwägender Belange. Die Solarmindestfläche dient dazu, technische und wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen (z. B. ungünstige Dachflächenausrichtungen). Gleichzeitig wird durch die 50 %-Regelung die Eigentumsfreiheit nicht unverhältnismäßig zurückgestellt.

Mit der Festsetzung, dass Elemente auf Fassadenflächen sowie solarthermischen Anlagen bei der zu entwickelnden Solarmindestfläche mitgezählt werden dürfen, werden den Privaten weitere Ausgestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt.

5.3.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Es werden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die vorgesehenen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebietes. Die vorgesehenen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass sie den Ansprüchen der zulässigen Nutzergruppen, ihren Besuchenden und Entsorgungs-/ Feuerwehrfahrzeugen (ausgenommen Straßenstich) gerecht werden.

Anlagen, die dem ÖPNV dienen, werden nicht vorgesehen, weil eine Anpassung des ÖPNV-Netzes an dieser Stelle unverhältnismäßig ist.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Vorsteherweg/ Jöllenbecker Straße wurde durch eine Verkehrsuntersuchung bestätigt (s. Kap. 7.4). Entgegenstehende Belange werden in dieser Hinsicht nicht festgestellt.

Die aufgrund der Erschließung entstehende Versiegelung des Bodens steht grundsätzlich den Belangen des Umweltschutzes entgegen (Boden, Wasser, ...). Zur Entwicklung des Wohngebietes ist eine Erschließung jedoch unverzichtbar. Zur Bereitstellung von Stellplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum für Besuch und wegen der angestrebten Pflanzbeete/ Rigolen ergeben sich entsprechend Platzbedarfe. Zusätzlich gilt der Verkehrsraum als Begegnungs- und Kommunikationsraum. Durch eine Einbahnregelung würden sich zusätzliche Verkehrsaufkommen wegen notwendiger Rundfahrten ergeben.

³⁴ (Energienlenker projects GmbH, 2022)

Hinweise

Die Aufteilung des Straßenraumes in Fahrbahn und Nebenanlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern wird erst im Rahmen der Objektplanung verbindlich.

An der Straßeneinmündung Jöllenbecker Straße/ Vorsteherweg ist ein Sichtfeld eingeplant (Anfahrtssicht, s. Hinweis Planzeichnung). Das Sichtfeld befindet sich auf öffentlichem Grund.

Als Anpflanzung sind in den Sichtfeldern nur Sträucher und Hecken zulässig.

Diese Sichtfelder sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,70 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Innerhalb des Sichtfeldes befindet sich ein Baum, der der Baumschutzsatzung unterliegt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Norden wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Durch eine zusätzliche Wegeverbindung soll das Fuß- und Radwegenetz ausgebaut und damit der nicht motorisierte Verkehr gefördert und insbesondere eine zügige Verbindung zum Spielplatz im Bereich des Rüwenhorsts hergestellt werden. Die Dimensionierung des Verkehrsraums ist bedingt durch die lokalen Eigentumsverhältnisse.

5.3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien (EE): Heiz- und Energiezentrale“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien (EE): Heiz- und Energiezentrale“ festgesetzt.

Die Fläche wird zwecks verbrauchernaher und zugleich nachhaltiger Versorgung der lokal entstehenden Wohneinheiten mit erneuerbaren Energien vorbereitet. Außerdem wird das Ziel „Steigerung des Anteils im Stadtgebiet produzierten Stroms aus erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch“ des Klimaschutzkonzeptes³⁵ unterstützt. Eine umweltfreundliche Versorgung wird ermöglicht und den Belangen des Umweltschutzes nachgekommen.

Mit der vorgesehenen Fläche ist die Entwicklung einer Versorgungsanlage einschließlich Abstandsflächen möglich. Die Erschließung ist gesichert. In Anbetracht technischer Ausführungsansätze sind keine Störungen des Ortsbildes zu erwarten.

5.3.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung: Regenrückhaltung“

Um den Vorgaben von Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz nachzukommen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

³⁵ (Energienlenker projects GmbH, 2022)

Die planmäßige Versickerung wird aufgrund des nicht planmäßig versickerungsfähigen Bodens³⁶ nicht vorgesehen.

Das Regenrückhaltebecken wird zwecks gedrosselten Ablaufs in das Nebengewässer festgesetzt und positioniert.

5.3.7 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche 1 – Zweckbestimmung „Quartiersgrün“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die öffentliche Grünfläche 1 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ festgesetzt.

Folgende Ziele werden mit dieser Festsetzung verfolgt: Sicherung der Hofeichen, klimatische und ökologische Aufwertung des Gebietes, Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz, stadtgestalterische Aufwertung im Bereich der Zufahrtsachse sowie Bereitstellung einer Fläche zum Aufenthalt. Den Umweltbelangen soll damit Rechnung getragen werden.

Durch die Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ werden Elemente, die dieser Zweckbestimmung und den Zielen entsprechen, ausdrücklich nicht ausgeschlossen. Dazu gehören etwa unterschiedliche Vegetation (z. B. Saatgut, Sträucher, ...), einzelne Wegeführungen mit Sitzgelegenheiten oder dezente Elemente zur Regenwasserrückhaltung.

Private Grünfläche 1 – Zweckbestimmung „Schutzstreifen zur Stärkung des angrenzenden Sieks / Waldmantel“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die private Grünfläche (PG1) mit der Zweckbestimmung „Schutzstreifen zur Stärkung des angrenzenden Sieks / Waldmantel“ festgesetzt.

Ziel der Festsetzung, in Kombination mit der „Fläche zur Sicherung der örtlichen Siekrandstrukturen“, ist die Sicherung der dort vorhandenen Strukturen.

Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit wird hier geringer gewichtet als die genannten Ziele, da der Bestand eine besondere Bedeutung (Stufe 2) für den landesweiten Biotopverbund und positive Auswirkungen auf diverse Belange des Umweltschutzes hat.

Private Grünfläche 2 - Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die private Grünfläche (PG2) mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Die Grünfläche ummantelt die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen. Ziel ist die Eingrünung des auf der Versorgungsfläche entstehenden Gebäudes und die davon ausgehenden Abstandsflächen zur gestalterischen, klimatischen und allgemein ökologischen Aufwertung. Den Umweltbelangen soll damit Rechnung getragen werden.

Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit wird hier geringer gewichtet als die genannten Ziele.

5.3.8 Flächen für Wald

Es wird eine Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b festgesetzt.

³⁶ (Umtec - Prof. Biener | Sasse | Konertz - Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbB, 2023)

Sie dient der Sicherung des vorhandenen Waldbestandes.

5.3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Gestaltung von Vorgärten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird eine Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten aufgenommen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind naturnah und wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig mit einer vollflächigen bodendeckenden Vegetation anzulegen. Die Anlage und flächige Abdeckung von naturnah anzulegenden Flächen ist unzulässig (Kies- bzw. Schottergarten).

Hinterlandgrundstücke im WA3-Gebiet sowie Grundstücke im WA1-Gebiet sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Begründen lässt sich diese Differenzierung in den erwarteten nur schmalen Zuwegungen.

Ziel dieser Festsetzung ist der Umweltschutz. Im konkreten sind hier sowohl die Anpassung an die Folgen des Klimawandels als auch der Schutz des Klimas zu nennen.

Stein- und Kiesgärten bedrohen Biodiversität, Artenvielfalt und -reichtum und heizen sich gegenüber gärtnerisch angelegten Vorgärten bei Sonneneinstrahlung deutlich stärker auf. Das Pflanzgebot wirkt den unerwünschten Effekten in den Vorgärten entgegen.

Eine Befestigung (z. B. Stellplätze, Zufahrten, ...) der Vorgartenflächen wird (bei Reihenmittelhausgrundstücken/ Mehrfamilienhäusern gesondert) begrenzt, um zu einer harmonischen und bedarfsgerechten Unterbringung der Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen beizutragen und die Versiegelung zu begrenzen.

Fläche für die Anpflanzung mind. 2-reihiger Hecken

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird eine Fläche für die Anpflanzung mind. 2-reihiger Hecken festgesetzt. Eine Artenauswahl ist zu berücksichtigen, außerdem sind Lichtausbreitungen in Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und das Siek unzulässig.

Ziel und Erforderlichkeit dieser Festsetzung ist der Schutz der genannten Flächen durch eine deutliche räumliche Trennung. Den Umweltbelangen soll damit Rechnung getragen werden.

Die höhere Gewichtung des Schutzanspruchs der sensiblen Flächen wird gegenüber der Einschränkung des privaten Eigentums in seiner Nutzungsmöglichkeit als verhältnismäßig angesehen.

Hausbaumpflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die WA-Gebiete das Anpflanzen von Obstbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Eine Artenauswahl ist vorgeschlagen.

Mit der Durchgrünung durch Hausbäume wird die durchgrünte Gestalt der umliegenden Baugebiete aufgegriffen und das Ortsbild aufgewertet. Insbesondere im Bereich des WA2 wird ein

Übergang zwischen Siedlungsbereich und Siek unterstützt. Negative Auswirkungen auf Umweltschutzgüter werden gemindert und vermieden. Klimatische Aspekte werden positiv unterstützt. Die Pflanzen fungieren als Ausgleichspflanzen, um das Ausmaß der Flächenversiegelung zu kompensieren. Dieser Ausgleich findet in unmittelbarer Nähe des Eingriffs auf dem Baugrundstück statt.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Der in der Plankarte markierte Baumbestand ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fachgerecht zu erhalten. Festsetzungen zum Ersatz und zu weiteren Eingriffen sind zu beachten.

Ziel der Festsetzung ist der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes.

Flächen zur Sicherung der örtlichen Siekrandstrukturen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist zum Schutz des Sieks mit bestehender Biotopverbundfunktion ein Erhaltungsgebot definiert. Es werden Festsetzungen zur Entwicklung und zur Pflege sowie Festsetzungen gegen bestimmte Eingriffe (Aufschüttungen, Düngen, bauliche Anlagen) definiert.

Ziel und Erforderlichkeit der Festsetzung ist der Schutz dieser Fläche. Den Umweltbelangen soll damit Rechnung getragen werden.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a im Hinblick auf ihre positive Wirkung auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung sowie wegen kleinklimatischen Wirkungen als ökologisch sinnvolle Bauelemente auf allen Flachdächern ab 15 m² Fläche gefordert.

Gegenüber den privaten Belangen wird den o. g. Belangen ein höheres Gewicht zugeschrieben.

Überdeckung von Tiefgaragen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird eine Überdeckung von Tiefgaragen mit einer begrünten Vegetationstragschicht vorgesehen.

Hiermit wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsanteil gering zu halten bzw. ein gewisses Maß an Bodenfunktion zu erhalten. Das Plangebiet soll außerdem einen durchgrünten Charakter erhalten. Die Vegetationstragschicht ermöglicht die Begrünung.

5.3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bedingt naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier gelten unterschiedliche Ge- und Verbote, u. a.: Unzulässigkeit baulicher Anlagen

und Versiegelungen, Gebot zur Einsaat von Wildpflanzensaatgut, Verbot von Pestiziden und Beleuchtungen.

Mit der Festsetzung werden unterschiedliche Ziele verfolgt: Eine positive Wirkung auf die Regenwasserbewirtschaftung, damit auch eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels, außerdem eine stadtgestalterische, klimatische und allgemein ökologische Aufwertung des Gebietes.

Maßnahmenflächen zur Sicherung und Optimierung von Waldrandstrukturen parallel zum örtlich festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteil mit Biotopverbundfunktion

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als artenreiches Grünland zu entwickeln, dauerhaft zu sichern und nur extensiv zu pflegen.

Für die Fläche gelten unterschiedliche Ge- und Verbote. U. a. ist die Errichtung eines Schutzzaunes entlang des WA-Gebietes festgesetzt. Außerdem sind etwa das Beleuchten oder Düngen der Fläche unzulässig.

Ziel und Zweck dieser Festsetzung ist zum einen der Schutz des Sieks als geschützten Landschaftsbestandteil bzw. der Fläche mit bestehender Biotopverbundfunktion. Darüber hinaus dient der zulässige Unterhaltungsweg (Wiesenweg) der Erschließung der festgesetzten Waldfläche. Zusätzlich soll durch die Grünlandfläche selbst ein Mehrwert für Tiere, Pflanzen und Mikroklima geschaffen werden.

Zisternen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in den WA-Gebieten bei Neubauten Zisternen zur Einleitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser zu entwickeln. Das Niederschlagswassers ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Angaben zur Dimensionierung, die sich teils auf die Grundstückgröße bezieht, sind einzuhalten.

Ziel dieser Festsetzung ist, dem Austrocknen des Bodens entgegenzusteuern und den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu unterstützen. Die Zisternen können bei Extremniederschlägen außerdem das Kanalsystem entlasten.

Gegenüber den privaten Belangen wird den o. g. Zielsetzungen ein höheres Gewicht zugeschrieben. Insbesondere wegen der sich auf die Grundstückgröße beziehenden Dimensionierungsvorgabe wird von einer angemessenen Verhältnismäßigkeit ausgegangen.

5.3.11 Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht

Um die Ableitung des Abwassers und die Versorgung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Markusgasse zu gewährleisten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die mit dem Planzeichen „Leitungsrecht“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zur Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die Einschränkung der privaten Nutzungsmöglichkeiten wird im Rahmen der Abwägung zurückgestellt, insbesondere weil das Leitungsrecht entlang der Grenze verläuft.

5.3.12 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Gem. Eingriffsbilanzierung ergibt sich durch den Bebauungsplan ein Kompensationsbedarf von 69.126 öW.³⁷ Der festgestellte Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen wird über eine Ökokontofläche ausgeglichen.

Der Bebauungsplan hält sowohl den auszugleichenden Kompensationsbedarf als auch eine dafür vorgesehene Fläche fest.

5.3.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Folgende gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) für ein geordnetes städtebauliches Raumgefüge getroffen:

Fassaden

In der unmittelbaren Umgebung des Pangebietes finden sich sowohl Putz- als auch Klinkerfassaden in unterschiedlicher Farbgebung. Aus diesem Grund wird nur eine zurückhaltende Gestaltungsvorschrift für Fassaden vorgeschrieben.

Damit sich das Vorhaben gestalterisch in das städtebauliche Umfeld einfügt, sind bei der Außengestaltung der Gebäude hochglänzende Materialien wie Fliesen sowie grellbunte Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes stören, unzulässig.

Die Fassaden von Doppel- und Reihenhäusern sind für ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

Dächer

Im gesamten Plangebiet werden geneigte Dächer festgesetzt, in den Gebieten WA2-4 sind zudem Flach- und Pultdächer zulässig. So wird in Anlehnung an die vorhandene umgebende Wohnbebauung eine gestalterische Vielfalt der Baukörper zugelassen.

Zwerchgiebel sind im WA1 nur auf den südlichen Dachflächen zulässig, um die vorhandene Wohnbebauung der unmittelbaren Einsichtnahme zu entziehen.

Da großformatige Dachaufbauten und Zwerchgiebel die geschlossene Wirkung der Dachflächen auflösen, werden für Gebäude mit geneigten Dächern die Länge dieser Dachaufbauten und Zwerchgiebel beschränkt.

Entsprechend des Ortsbildes werden Farben festgesetzt. Aus gestalterischen und nachbarschutzrechtlichen Gründen werden Dacheindeckungen nur in blendfreier Ausführung ohne Reflexionswirkung zugelassen (Ausnahmen gelten).

Von den Festsetzungen sind teils Garagen oder untergeordnete Bauteile ausgenommen, um die privaten Gestaltungsmöglichkeiten nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

³⁷ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023b)

Baukörper

Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhe und Dachformen sowie hinsichtlich Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Damit soll eine städtebauliche und architektonische Einheit gewahrt sein.

Einfriedungen

Wenn vorgesehen, sind Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durchgängig als Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen mit max. 1,8 m Höhe herzustellen. In die Hecke integrierte blickdurchlässige Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune sind auf der Straßenabgewandten Seite zulässig.

Die Festsetzung dient einer gestalterischen Einheitlichkeit und Qualität des Straßenraums im Wohngebiet und steigert die ökologischen Wertigkeit.

Stellplätze

Grundsätzlich soll der Stellplatzbedarf durch Bewohnerinnen und Bewohner auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Dies wird damit begründet, dass der ruhende Verkehr überwiegend auf den Grundstücken und nicht im Straßenraum untergebracht werden soll.

Daher wird für alle WA-Gebiete in Abhängigkeit eine Mindestanzahl an zu entwickelnden Stellplätzen vorgesehen. Diese ist im Wesentlichen abhängig von der Anzahl der entstehenden Wohneinheiten und den erwarteten Nutzerinnengruppen.

Im Übrigen, z. B. bezgl. Fahrradabstellplätzen, gilt die StellplatzVO NRW.

Eine Konzentration von Stellplätzen in gemeinsamen unterirdischen Tiefgaragen für mehrere Gebäude ist zulässig.

Für Besucherverkehr besteht auf Grund der geplanten Straßenbreiten die Möglichkeit, partiell im öffentlichen Straßenraum zu parken.

Geländemodellage, Geländeaufschüttungen

Ziel ist es, den natürlichen Geländeverlauf zu sichern und das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Nachteile für Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen (z. B. Abfluss von Niederschlagswasser) sollen außerdem ausgeschlossen werden.

Daher wird festgesetzt, den natürlichen Geländeverlauf des Grundstücks ist grundsätzlich zu erhalten. Außerhalb von Zufahrten und Zuwegungen sind technische Stützungen im Bereich der Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Der Bereich der Grundstücksgrenze wird definiert als 3 m-Streifen parallel zur Grundstücksgrenze.

Ausnahmsweise sind technische Stützungen im Bereich von Terrassen zulässig. Die Ausnahme für technische Stützungen im Bereich von Terrassen wird damit begründet, dass die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit der EigentümerInnen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden soll. Die Entwicklung einer ausreichend großen Terrasse soll möglich sein.

5.3.14 Sonstiges

Bei Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Abs.1 Nr. 22 BauO NRW und können gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW als solche geahndet werden.

5.3.15 Hinweise

Zur Information sind Hinweise zu folgenden Themen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Altlasten
- Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Kampfmittelrückstände
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Lärmimmission
- Artenschutz
- Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt
- Bodenschutz
- Schutz vor Starkregen
- Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen
- Baumschutzsatzung

5.3.16 Nachrichtliche Übernahmen

In Anlehnung an § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden im vorliegenden Bebauungsplan folgende Inhalte nachrichtlich übernommen:

- Anschluss- und Benutzungszwang
- Besonders geschützter Teil von Natur und Landschaft (geschützter Landschaftsbestandteil)

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist jeweils durchzuführen, und der entsprechende förmliche Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie die zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB sind anzufertigen.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB – ein Monitoring – ist durchzuführen.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Der verfasste Umweltbericht gilt unter Berücksichtigung des § 2 Abs. 4 BauGB für beide Bauleitpläne. Er umfasst eine artenschutzrechtliche Beurteilung und berücksichtigt unterschiedliche lokale Gegebenheiten, die durch die Bauleitpläne getroffenen Festlegungen und der Flächenrücknahme am Elternweg.

Als zusammenfassendes Ergebnis des Umweltberichts³⁸ wird Folgendes festgehalten (Weiteres s. Umweltbericht):

Die mit der Gebietsentwicklung einhergehenden Konflikte bzw. daraus resultierenden negativen Entwicklungen können teils durch die formulierten verbindlichen Festsetzungen vermieden oder „innerhalb des Plangebiets kompensiert werden, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.“³⁹ Ein durch die geplante Entwicklung generierter Verlust bedeutsamer Strukturen ist nicht zu erwarten. Für einzelne der untersuchten Belange ist dabei die vorgesehene Wohnbau-Flächenrücknahme (FNP) bzw. der gesamträumliche Kontext von Bedeutung.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde ergänzend ein Kompensationsbedarf von 69.126 ökologischen Wertigkeiten (öW) ermittelt,⁴⁰ der auf der außerhalb des Plangebietes liegenden Fläche kompensiert wird: Flurstück 62, Flur 8, Gemarkung Westerenger.

Um auszuschließen, dass Pflanzen und Tiere erheblich betroffen sein werden, sind die formulierten Hinweise zum Artenschutz im weiteren Verlauf zu beachten. Auch Festsetzung werden getroffen. „Das Eintreten eines Schadens, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von Arten und natürlichen Lebensräumen, die im Sinne des USchadG zu berücksichtigen sind, ist unter Berücksichtigung der genannten Vorgehensweise durch die Umsetzung der Planungen ebenfalls nicht erkennbar.“⁴¹

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Nachfolgende Inhalte gelten für Bebauungsplan und 10. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorsteherwegs. Für den zugehörigen Flächennutzungsplan-Rücknahmebereich am Elsternweg werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet, da hier der tatsächliche Bestand unverändert bleibt und die Flächenbilanz insgesamt nur geringfügig verändert wird (s. Kap. 4.2).

Nutzungen und Gemeinbedarf

Mit der Planung wird neuer Wohnraum verfügbar gemacht. Dabei wird eine neue Nachbarschaft in Pödinghausen entstehen, die sich in die umliegende Wohnnutzung einfügt.

Durch die Gebietsbewohnenden wird den demographischen Entwicklungen entgegengewirkt und die Nachfrage nach Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen stabilisiert.

Eigentum und Bodenordnung

Der Erwerb von Flurstücken bzw. Teilen von Flurstücken wird vorgenommen, die Flächen stehen dazu zur Verfügung. Zur Umsetzung der Planung werden neue Flurstücke definiert.

³⁸ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

³⁹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

⁴⁰ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023b)

⁴¹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

Umwelt, Natur und Grünräume

S. Umweltbericht und Kap. 6.

Verkehrliche Erschließung und Verkehrsuntersuchung

Um wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung auszuschließen, wurde die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Jöllenbecker Straße/ Vorsteherweg untersucht.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde durch eine Verkehrsuntersuchung bestätigt: „Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass die QSV auf dem Knotenpunkt Jöllenbecker Straße (L 855) / Vorsteherweg nach Realisierung des geplanten Wohngebiets in der Qualitätsstufe A (sehr gut) liegen wird. Außerdem ist ein Aufstellbereich für die Linksabbieger von der Jöllenbecker Straße (L 855) nicht notwendig. [...] Eine relevante verkehrstechnische Verschlechterung des heutigen Zustandes ist nicht zu erwarten.“⁴²

Immissionen

Um wesentliche Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Immissionen auszuschließen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Untersucht wurden dabei die durch Erschließungsverkehre und den Verkehr im öffentlichen Raum generierten Schallimmissionen einschließlich der durch die erwarteten Neuverkehre entstehenden Bewegungen. Als Ergebnisse der Untersuchung durch das Ingenieurbüro Stöcker vom 07.07.2023⁴³ wird folgendes festgehalten: Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) liegen, werden im gesamten Plangebiet, auch im Bereich der Fassaden, eingehalten. Für die Terrassen- und Außenflächen gilt im Plangebiet tagsüber außerdem eine Unterschreitung der Orientierungswerte von mindestens 5 dB. Für die Beurteilung der Lärmauswirkungen des Verkehrs einschließlich der entstehenden zusätzlichen Verkehre wurden außerdem unterschiedliche Immissionsorte in der Umgebung untersucht. Bei Entwicklung des Plangebietes verändern sich die prognostizierten Lärmimmissionen im Bereich der Immissionsorte. Im Bereich der Bestandsbebauung am Vorsteherweg ergibt sich wie erwartet die höchste Differenz, die Orientierungswerte werden am untersuchten Punkt gleichzeitig eingehalten. Im Bereich der Immissionsorte an der Jöllenbecker Straße ergibt sich gem. Untersuchung bei der Projektrealisierung nur eine niedrige Erhöhung der Lärmimmissionen durch Verkehre. Die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV werden bereits tags und nachts durch den Bestand, ohne Projektentwicklung, überschritten. An allen betrachteten Immissionsorten liegt der jeweils prognostizierte Beurteilungspegel durch Verkehr, einschließlich der durch das Projektgebiet anfallenden Geräusche, tags und nachts mind. 7 dB unterhalb der als gesundheitlich bedenklich geltenden Werte. Zur Beurteilung der von der Plangebiets-internen Erschließung ausgehenden Geräusche wurde der dem Plangebiet nächstgelegene Immissionsort am Vorsteherweg untersucht. Sowohl tags als auch nachts werden die

⁴² (Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, 2023)

⁴³ (Ingenieurbüro Stöcker, 2023)

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)/ 49 dB(A)) mit Werten von 50,0 dB(A)/ 41,1 dB(A) (1. Obergeschoss) unterschritten.

Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass abgesehen von der bereits bestehenden Problematik entlang der Jöllenbecker Straße keine Störungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind. Da keine gesundheitlichen Bedenken bestehen, werden die geringfügige Zunahme der Geräuschemissionen als zumutbar abgewägt und keine Maßnahmen im Bereich der Jöllenbecker Straße ergriffen.

Ein Lärm-Konflikt hinsichtlich Werkstattfläche und heranrückende Wohnbebauung wird nicht erwartet, da die Werkstatt sich nicht mehr in Nutzung befindet.

DIN 18005 (2002) | Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Berlin, 2002

16. BImSchV | Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmverordnung - 16. BImSchV in der Fassung vom Nov. 2020

Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der abwassertechnischen Entsorgung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Entwässerung erfolgt über das zu entwickelnde interne Kanalnetz sowie das Bestandsnetz. Das anfallende Niederschlagswasser kann vor seiner Einleitung im Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden. Das Frisch- und Löschwasser kann in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden.

Abfallwirtschaftlich begründete Bedenken oder Bedenken hinsichtlich anderer Versorgungseinheiten bestehen nicht.

Kosten

Die wesentlichen Auswirkungen können grundsätzlich auch anfallende Kosten umfassen. Unmittelbar und mittelfristig fallen Kosten für die Durchführung des städtebaulichen Verfahrens, zum Erwerb bzw. die Bodenordnung sowie zur Erschließung an. Außerdem sind die Grundstücke selbst zu bebauen. Die Grundstücksbebauung wird durch zukünftige EigentümerInnen finanziert.

Längerfristige Aufwendungen fallen zur Unterhaltung der sich in öffentlichen Eigentum befindenden Flächen und Infrastrukturen an. Dazu zählen im Wesentlichen die Erschließungsflächen, das Quartiersgrün, das Regenrückhaltebecken sowie der Wald. Die Notwendigkeit dieser Flächen ist unter 5.3 erläutert, daher werden die hier anfallenden Kosten hingenommen.

8 Finanzierung

Der Stadt Enger entstehen keine Kosten für die Durchführung des städtebaulichen Verfahrens. Die Kosten für die städtebauliche Planung und die Bodenordnung sowie die Kosten für die später erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch entsprechende Verträge dem Erschließungsträger übertragen. Erschließungsträger ist die Bockermann Fritze DesignHaus GmbH.

Enger, den 07.11.2023
Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH

Dipl.-Ing. Ralf Fritze

9 Teil II: Umweltbericht

Eingriffsbilanzierung und Umweltbericht (Teil II) liegen bei.

Dokumentname: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Vorsteherweg“
10. Änderung des Flächennutzungsplans
Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Beurteilung
Entwurf zur Offenlage
Dateiname: 230914 Enger Pöd. Vorsteherweg_B-Plan 95_10.FNP Ae_UB mit ASB
Offenlage_mit Anlage-1
Datum: 14.09.2023
Verfasser: Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH

Eingriffsbilanzierung

Dokumentname: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Vorsteherweg“
10. Änderung des Flächennutzungsplans
Eingriffsbilanzierung
Dateiname: 230914 Enger Pöd. Vorsteherweg_B-Plan 95_Eingriffsbilanzierung
Datum: 14.09.2023
Verfasser: Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH

10 Teil III: Anlagen

Die schalltechnische Untersuchung (Teil III) liegt bei.

Schalltechnische Untersuchung

Dokumentname: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 95 „Vorsteherweg“ Enger-Pödinghausen
Bericht Nr. E02790
Dateiname: Schalltechnische Untersuchung_E02790
Datum: 07.07.2023
Verfasser: Ingenieurbüro Stöcker

11 Pläne und weitere Unterlagen

Die vorliegende Begründung gehört zu folgenden Plankarten:

10. Flächennutzungsplanteiländerung

Plannamen: STADT ENGER:
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Enger „Vorsteherweg“
Dateiname: FNP_231004
Datum: 04.10.2023
Verfasser: Stadt Enger und Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH

Bebauungsplan Nr. 95 „Vorsteherweg“

Plannamen: STADT ENGER:
BEBAUUNGSPLAN NR. 95 „Vorsteherweg“
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
Dateiname: B-Plan V1_Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit 231106
Datum: 06.11.2023
Verfasser: Stadt Enger und Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH

Folgende Unterlagen wurden im Rahmen des Verfahrens erstellt:

Gestaltungsplan zum Bebauungsplan

Plannamen: Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 95 „Vorsteherweg“
Dateiname: 24804_Gestaltungsplan_V1A_231004
Datum: 04.10.2023
Verfasser: Stadt Enger und Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH

Baugrunduntersuchung

Dokumentname: Erschließung B-Plan Nr. 95 Vorsteherweg, 32130 Enger
Ergebnisbericht zur Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung
Dateiname: Baugrunduntersuchung_20230908_U374723_GUT01
Datum: 09.2023
Verfasser: Umtec Prof. Biener | Sasse | Konertz Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbB

Verkehrsuntersuchung

Dokumentname: Bebauungsplan Nr. 95 „Vorsteherweg“ Verkehrsuntersuchung
Dateiname: Verkehrsuntersuchung_24804_Erläuterungsbericht Vorsteherweg
Datum: 06.06.2023
Verfasser: Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH

12 Literaturverzeichnis

- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau..., & Dr. Parzefall, Ministerialrat (Hrsg.). (27. Juli 2021). *Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere: - Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“) - Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten... München, Bayern.*
- Bezirksregierung Detmold. (06. Juli 2022). Bezug: Ihre landesplanerische Anfrage vom 09.05.2022, Az.: 61.614-03/FNP. Detmold.
- Bezirksregierung Detmold (Hrsg.). (2023). *Regionalplan OWL Blatt 13 - Entwurf 2023.* Abgerufen am August 2023 von bezreg-detmold.nrw.de: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_2023_blat13_0.pdf
- Bezirksregierung Detmold (Hrsg.). (kein Datum). *Der Gebietsentwicklungsplan (Einleitung).* Von bezreg-detmold.nrw.de: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_obbi_anl_einleitung.pdf abgerufen
- Bezirksregierung Detmold (Hrsg.). (kein Datum). *Kartenblatt, Blatt 11.* Abgerufen am August 2023 von bezreg-detmold.nrw.de: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_obbi_blat11.pdf
- Bezirksregierung Detmold (Hrsg.). (kein Datum). *Regionalplan OWL.* Abgerufen am August 2023 von bezreg-detmold.nrw.de: <https://www.bezreg-detmold.nrw.de/wir-ueber-uns/organisationsstruktur/abteilung-3/dezernat-32/regionalplan-owl-23>
- Bezirksregierung Detmold (Hrsg.). (kein Datum). *Regionalplan-Änderungen im Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld.* Abgerufen am August 2023 von bezreg-detmold.nrw.de: <https://www.bezreg-detmold.nrw.de/regionalplan-aenderungen-im-teilabschnitt-oberbereich-bielefeld>
- Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH. (06. Juni 2023). *Bebauungsplan Nr. 95 "Vorsteherweg" Verkehrsuntersuchung - Erläuterungsbericht.* Enger, Nordrhein-Westfalen, Deutschland.
- Energielenker projects GmbH. (2022). *Integriertes Klimaschutzkonzept.* (Stadt Enger, Hrsg.) Abgerufen am August 2023 von klimaschutz-enger.de: <https://klimaschutz-enger.de/wp-content/uploads/2022/06/Integriertes-Klimaschutzkonzept-der-Stadt-Enger-2022.pdf>
- Ingenieurbüro Stöcker. (07. Juli 2023). *Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 95 "Vorsteherweg" Enger-Pödinghausen.* Haltern am See.
- Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH. (14. September 2023a). *Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Vorsteherweg“ - 10. Änderung des Flächennutzungsplans - Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Beurteilung - Entwurf zur Offenlage.* (Widukindstadt Enger, Hrsg.) Herford, Nordrhein-Westfalen.
- Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH. (14. September 2023b). *Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Vorsteherweg“ - 10. Änderung des Flächennutzungsplans - Eingriffsbilanzierung.* (Stadt Enger, Hrsg.) Herford, Nordrhein-Westfalen.
- Kreis Herford - Kataster und Vermessung (Hrsg.). (kein Datum). *GEOVIEWER.* Abgerufen am August 2023 von geoportal.kreis-herford.de: <https://geoportal.kreis-herford.de/geoviewer/>

- Kreis Herford - Kataster und Vermessung. (kein Datum). *GEOViewer Kreis Herford*. Abgerufen am August 2023 von [geoportal.kreis-herford.de](https://geoportal.kreis-herford.de/geoviewer/?layerIds=51,1,104,211,210&visibility=true,true,true,true,true&transparency=50,0,0,0,0¢er=962361.3,6828291.72&zoomLevel=11): <https://geoportal.kreis-herford.de/geoviewer/?layerIds=51,1,104,211,210&visibility=true,true,true,true,true&transparency=50,0,0,0,0¢er=962361.3,6828291.72&zoomLevel=11>
- Kreis Herford (Hrsg.). (Juni 2012). *Landschaftsplan Enger/Spenge Textliche Darstellungen, Festsetzungen und Erläuterungen*. Von [kreis-herford.de](https://www.kreis-herford.de): https://www.kreis-herford.de/PDF/Landschaftsplan_Enger_Spenge.PDF?ObjSvrID=2807&ObjID=2413&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1513160004 abgerufen
- Kreis Herford (Hrsg.). (kein Datum). *Landschaftsplan Enger/Spenge Festsetzungskarte*. Von [kreis-herford.de](https://www.kreis-herford.de): https://www.kreis-herford.de/PDF/Festsetzungskarte_Enger_Spenge_Ost_.PDF?ObjSvrID=2807&ObjID=2419&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1513246866 abgerufen
- Land Nordrhein-Westfalen, & Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz... (Hrsg.). (2023). *Geltende Fassung des Landesentwicklungsplans*. Von landesplanung.nrw.de: <https://landesplanung.nrw.de/landesentwicklungsplan/aktuelle-fassung-des-landesentwicklungsplans> abgerufen
- Land NRW, L. (Hrsg.). (2018). *Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS)*. Von linfos.naturschutzinformationen.nrw.de: <http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent> abgerufen
- Stadt Enger (Hrsg.). (Juni 2004). *Flächennutzungsplan - Stadt Enger*. Abgerufen am August 2023 von geoportal.kreis-herford.de: <https://geoportal.kreis-herford.de/FNP/Enger/Enger/Enger.pdf>
- Stadt Enger u. Enderweit + Partner GmbH. (Juni 2004). Stadt Enger Flächennutzungsplan. (Stadt Enger, Hrsg.) Enger. Von geoportal.kreis-herford.de: <https://geoportal.kreis-herford.de/FNP/Enger/Enger/Enger.pdf> abgerufen
- Umtec - Prof. Biener | Sasse | Konertz - Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbB. (September 2023). Erschließung B-Plan Nr. 95 Vorsteherweg, 32130 Enger - Ergebnisbericht zur Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung. Osnabrück, Niedersachsen.
- Web-App der zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW. (2023). Von [giscloud.nrw.de](https://www.giscloud.nrw.de): <https://www.giscloud.nrw.de/arcgis/apps/PublicInformation/index.html?appid=60c13aa6748d4654aec1ad21e4350ca1> abgerufen
- WIDUKINDSTADT ENGER -Der Bürgermeister- (Hrsg.). (29. Juni 2022). Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Vorsteherweg" und der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Enger.
- WIDUKINDSTADT ENGER -Der Bürgermeister- (Hrsg.). (28. Februar 2023). Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 95 "Vorsteherweg" und zur 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Enger.