

widukindstadt
enger



Stadt Enger

Bahnhofstraße 44
32130 Enger

B-Plan Nr. 95

**„Vorsteherweg“
und**

10. Teiländerung des FNP

Abwägung zur frühzeitigen
Bürger- und TÖB-Beteiligung

November 2023

in Zusammenarbeit mit der
Verwaltung

Projekt-Nr.: 24804

Stand: 03.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
2	Belange Gesamtstadt und Ortsteil.....	3
2.1	Gesamtentwicklung von Stadt und Ortsteil.....	3
2.2	Wohnraumbedarf	7
2.3	Trading-Down-Effekt	9
2.4	Kommunale Infrastruktur	9
2.5	Wohnumfeld und Nachbarschaft	10
2.6	Sozialstruktur und Lebensform.....	10
2.7	Flächenverbrauch, Versiegelung, Projektumfang und Plangebietsgrenzen	11
2.8	Deckungsgleichheit von FNP, B-Plan und Regionalplan	13
2.9	Verfahren	14
3	Belange Natur	17
3.1	Grünland	17
3.2	Siek, Schutzstreifen, Wald und Schutzgebiet	17
3.3	Flora, Fauna und Biotopverbund	22
3.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	25
3.5	Umweltschutz und Klimanotstand	26
3.6	Grundwasser.....	27
3.7	Boden und Bodendenkmäler.....	28
4	Belange Nachbarschaft.....	29
4.1	Emissionen und Immissionen.....	29
4.2	Geländeaufschüttungen	31
4.3	Verschattung.....	31
4.4	Klima.....	33
4.5	Starkregen und Überflutung	33
4.6	Wasserver- und Entsorgung.....	35
4.7	Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität	36
4.8	Brandschutz	39
4.9	Wärme, Energie und weitere technische Infrastruktur	39
4.10	Quartiersgrün und Spielplatz.....	40
4.11	Gartengestaltung.....	40
5	Literaturverzeichnis	42

1 Allgemeines

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum oben genannten B-Plan-Verfahren wurden insbesondere von den unmittelbar angrenzenden Anliegern des Plangebietes zahlreiche Einwendungen und Anregungen vorgetragen. Darüber hinaus gibt es mehrere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

Zum besseren Verständnis und zur leichteren Lesbarkeit der Abwägungsüberlegungen werden die einzelnen Punkte nachfolgend thematisch geclustert und zunächst zusammenhängend behandelt. Entsprechende Passagen dieses zusammenhängenden Textes sind in die Abwägungsmatrix übernommen und den einzelnen Stellungnahmen unmittelbar zugewiesen worden.

2 Belange Gesamtstadt und Ortsteil

2.1 Gesamtentwicklung von Stadt und Ortsteil

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist unterschiedliche, unbebaute Flächen als Wohnbauflächen aus¹. Die tatsächliche Entwicklung dieser Flächen ist dabei jedoch abhängig von unterschiedlichen Faktoren, wie unter anderem dem Flächenzugriff und den Finanzierungsmöglichkeiten. Bei der Fläche am Vorsteherweg besteht derzeit die Möglichkeit zum tatsächlichen Erwerb sowie einer externen Kostenübernahme, zugleich lassen sich verschiedene städtebauliche Fragen, etwa der Entwässerung und der verkehrstechnischen Erschließung, gut lösen. Daher ist vorgesehen, dieses Flächenpotential zu nutzen.

Dieses Vorgehen wird dabei ausdrücklich als Chance zur Daseinsvorsorge verstanden. Eine Stärkung der Ortsteile entgegen den demographischen Entwicklungen wird dabei als sinnvolle Entwicklung festgehalten.

Zugunsten der Umweltbelange werden unterschiedliche Anpassungen und Ergänzungen der Planung vorgenommen, so dass Auswirkungen auf die Natur und den geschützten Landschaftsbestandteil gering gehalten sind. Zusätzlich erfolgt der qualitative und quantitative Ausgleich.

Eine ungenügende Versorgungssituation der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ist nicht zu befürchten, auch wenn bspw. im Zusammenhang mit dem Vorhaben keine Einkaufsmöglichkeit im Ortsteil Pödinghausen entstehen soll und wird. Die Nutzung von Infrastrukturen in der Umgebung ist vorgesehen. Verbesserungswürdige Infrastrukturen sind unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu optimieren. Der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum“ wird demgegenüber im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht zugeschrieben.

Eine Reduzierung von PKW-Fahrten ist wünschenswert. In Anbetracht der genannten Argumente (Zugriffsmöglichkeiten, Stärkung) und der Tatsache, dass das Mobilitätsverhalten von

¹ (Stadt Enger/ Enderweit + Partner GmbH, 2004)

diversen Faktoren (auch unabhängig von der Bauleitplanung) beeinflusst wird, erfolgt keine Änderung der Planung.

Der Zuzug von Menschen wird sich tendenziell stabilisierend auf die Kaufkraft auswirken. Die Auswahl von Nahversorgern und Einkaufsmöglichkeiten ist jedoch regelmäßig neben dem Wohnstandort ebenso vom Ort der Arbeitsstätte abhängig, da Einkaufs- und Arbeitswege in der Regel miteinander verbunden werden. Daher und mit Blick auf die erwartete Einwohnerzahl sind unabhängig vom Standort wesentliche positive Auswirkungen auf die Kaufkraft nicht zu erwarten.

Es wird erforderlich, zur Flächenentwicklung den Flächennutzungsplan zu ändern. Am Vorsteherweg wird eine bisher im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche zur Wohnbaufläche umgenutzt. Damit das Verhältnis zwischen ausgewiesener Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft nicht in ein Missverhältnis verschoben wird, erfolgt parallel dazu andernorts im Stadtgebiet eine Flächenrücknahme von Wohnbauflächen zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft. Damit wird sichergestellt, dass mittel- bis langfristig ein gerechtfertigtes Verhältnis beibehalten wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplans, auch bei wiederholter Änderung einer konkreten Fläche, bedeutet dabei nicht, dass vorgesehene Flächennutzungen unberechenbar, wahllos und unbegründet verschoben oder ergänzt werden. Städte, so auch Enger, unterliegen einer kontinuierlichen und komplexen Entwicklung, die von diversen strukturellen und räumlichen Faktoren beeinflusst wird. Um vor diesem Hintergrund die Aktualität des Flächennutzungsplans zu gewährleisten, werden regelmäßig Änderungen oder Neuaufstellungen vorgenommen. Die hier vorliegende Änderung lässt sich eben in der Aufgabe der Daseinsvorsorge - dazu gehört auch die Sicherung des Wohnraums - sowie den oben genannten Faktoren (Zugriffsmöglichkeit, Eignung der Flächen, ...) begründen.

Der Stadt Enger ist es ein Anliegen, ihre Entscheidungen fundiert zu treffen und gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern nachvollziehbar zu begründen und darzustellen. Die Stadt übernimmt mit ihren Entscheidungen einen steuernden Einfluss und richtet diese Entscheidungen insbesondere an der o. g. Aufgabe und klaren Zielsetzung aus, die Daseinsvorsorge - dazu gehört auch die Sicherung des Wohnraums - zu übernehmen. Die Rahmenbedingungen (etwa die Flächenverfügbarkeit), unter denen die entsprechend notwendigen Maßnahmen zu entwickeln sind, unterliegen der o. g. dynamischen Entwicklung. Sie ändern sich, die Zielsetzung ist jedoch stringent. Die Aufgabe der Steuerung verbleibt dabei schließlich bei der Stadt und geht nicht in die Verantwortung des Vorhabenträgers über.

Um das vorgesehene Verhältnis der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungen zu sichern, wird eine zuvor als Wohnbaufläche ausgewiesene, aber unbebaute Fläche, zugunsten der Landwirtschaft zurückgenommen. Dieser Rücknahmebereich wird bereits heute für die Landwirtschaft genutzt, eine langfristige Weiternutzung wird an dieser Stelle gesichert.

Dass durch die Gebietsentwicklung dann tatsächlich eine zuvor unbebaute Fläche transformiert wird, lässt sich mit dem Wohnraumbedarf begründen und entspricht dem durch den

Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungsverhältnis. Für das Plangebiet wird dem Wohnraumbedarf im Rahmen der Planung und Abwägung eine höhere Gewichtung zugeschrieben.

Der Entwurf generiert mit seinen Festsetzungen zur Art und Maß der Flächennutzung in keiner Weise eine „Flächenausbeute“. Im Rahmen der Planung werden verschiedene Belange untereinander abgewogen. Einerseits soll auf dem Areal mit Hinsicht auf die Thematik des Flächenverbrauchs eine angemessene Verdichtung entstehen, andererseits sind im Kontext des Nachbarschaftsschutzes und der verkehrlichen Situation nur so viele Einheiten geplant, wie sie sich verträglich einfügen lassen (s. Pkt. Flächenverbrauch). Die Umgebung wird angemessen berücksichtigt.

Zugunsten der Umweltbelange werden die Bebauungsplanfestsetzungen ergänzt und angepasst. U. a. werden die Siekstrukturen geschützt und die Baugrundstücke in verschiedener Weise eingegrünt.

Die Erfahrung in allen neuen entwickelten Baugebieten der Stadt der letzten Jahre zeigen deutlich, dass die Menschen, die nach Enger ziehen, ihren überwiegenden Lebensmittelpunkt unabhängig von der Arbeitsplatzsituation in Enger haben. Das Problem einer „Schlafstadt“ existiert in Enger nicht. Menschen nutzen verfügbare Angebote in Enger. Dies gilt gleichermaßen für die Einwohner in Quartieren im Zentrum wie auch für die neuen Quartiere in den Ortsteilen.

Insofern stärkt eine wachsende Einwohnerzahl nachhaltig die Nachfrage und damit das Angebot in zahlreichen Lebensbereichen und wirkt dem demographischen Wandel entgegen. Ein Zuzug von Menschen aus den umliegenden Kommunen steht der Planung ausdrücklich nicht entgegen. Es wird festgehalten, dass das Vorhaben im Sinne der Stadt Enger und ihren unterschiedlichen jetzigen und zukünftigen Bürgerinnen und Bürgern ist. Negativ behaftete Formulierungen wie „Baulandlieferant“ o. Ä. werden daher nicht nachvollzogen.

Das gesellschaftliche Zusammenleben in der Stadt Enger wird mitgeprägt durch gut ausgebaute und vorhandene Infrastruktureinrichtungen. Die wirtschaftlich vertretbare Funktion dieser Infrastruktur setzt eine nachhaltige Nachfrage und Nutzung voraus. Durch den Zuzug von Neubürgern in neu ausgewiesenen Baugebieten wird diese Nachfrage sowohl im Zentrum als auch in den Ortsteilen gestärkt und damit gerade ein Beitrag für den Erhalt der Infrastruktur geleistet.

Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der verschiedenen Infrastrukturen stellt darüber hinaus keine Voraussetzung zur Entwicklung eines einzelnen Gebietes dar, vielmehr erfolgt sie grundsätzlich fortlaufend und parallel zu allgemeinen Veränderungen der Stadt und ihrer Infrastrukturen.

Neben der auf umliegende Infrastrukturen stabilisierend wirkenden Wohnnutzung sind weiterhin keine ergänzenden Nutzungen explizit für das Plangebiet vorgesehen. Ergänzende Nutzungen, die einen unmittelbaren „Vorteil“ für den Ortsteil darstellen würden, sind städtebaulich nicht angemessen.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden unterschiedliche Belange, so auch die Rahmenbedingungen im Umfeld, berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende Gesamtkonzeption wird nicht über das Instrument des Bebauungsplans, sondern über bspw. integrierte Stadtentwicklungskonzepte vorgenommen.

Eine Flächenauswahl ist abhängig von der Verfügbarkeit und geht immer mit Vor- und Nachteilen hinsichtlich verschiedener Belange einher.

Im Rahmen der Konzeption und Entwurfsgestaltung wurden die an das Plangebiet angrenzende Umgebung und ihre Nachbarschaften auf unterschiedlichste Weise berücksichtigt. Etwa wurden Gebäudekubaturen oder zulässige Nutzungen so gewählt, dass von ihnen keine unvermeidbare Störung ausgeht. Der Baumbestand wurde eindeutig als Wald definiert und der geschützte Landschaftsbestandteil in notwendiger und angemessener Weise durch Schutzmaßnahmen gesichert.

Gesamtstädtisch wird in Anbetracht des aktuell nur lokal aktivierbaren Flächenpotentials zugunsten der Wohnraumentwicklung abgewogen.

Der Ortsteilcharakter wird nicht negativ und nicht wesentlich beeinflusst. Das Plangebiet wird einen grünen Charakter vorweisen. Es umfasst im Vergleich zu Wohngebieten in ähnlich großen Ortsteilen eine kleine bis übliche Größe, und die vorgesehenen Nutzungen werden sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der Lage des Plangebiets in die Umgebung einfügen. Die Entwicklung lässt sich dabei nicht als unorganisch bezeichnen. Die Nähe zur freien Landschaft - zum Grün - ist auch nach der Entwicklung am Vorsteherweg im gesamten Ortsteil gegeben. Mit der nur eingeschränkt wahrnehmbaren Erweiterung und der vom Plangebiet ausgehenden stabilisierenden Wirkung kommt dem Ortsteil ein positiver Impuls zugute. Ebenso wird das Image der Stadt nicht negativ und nicht wesentlich beeinflusst. Geringfügig wird in erster Linie die Entwicklungsbereitschaft der Stadt unterstrichen. Ein kontextbedingter langfristiger Wandel von städtischen Strukturen und Image ist im Übrigen eine normale Entwicklung. Die Auswahl des Rücknahmebereichs erfolgte argumentativ, kontextbezogen und unter Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte. Die landwirtschaftliche Fläche wird dabei nicht als Verschiebemasse verstanden, denn folgende wesentliche Argumente begründen die Rücknahme am Elsternweg:

- Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet².
- Die Fläche ragt aus dem Siedlungsgefüge hinaus und in den Außenbereich hinein.
- Gem. Ratsbeschluss soll im Bereich des naheliegenden Kulturdenkmals an der Liesbergmühle keine weitere Siedlungsentwicklung wegen Verbauung erfolgen.
- Die Rücknahme in anderen Ortsteilen verstärkt eine Zersplitterung. Sowohl Enger Mitte als auch die Engeraner Ortsteile sollen gestärkt sein.

Die im Rahmen der Stellungnahme eingegangenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an der Auswahl des Rücknahmebereichs wird festgehalten.

² (Kreis Herford)

Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen durch die Evangelische Kirche von Westfalen eingegangen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Der Kreis Herford äußert, dass seinerseits zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestünden. Dies wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Wohnraumbedarf

Die Stadt Enger strahlt eine hohe Attraktivität aus. Ein angenehmes Stadtbild, gute Sozialstrukturen, ein gutes Bildungsangebot, ansprechende Arbeitsplätze sowie gute Angebote zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung bilden wesentliche Grundlagen für als angenehm empfundene Lebensverhältnisse.

Diese Attraktivität führt unter anderem dazu, dass der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum in Enger nach wie vor hoch sind. Das heutige Angebot deckt weder qualitativ noch quantitativ das bestehende Bedürfnis nach geeignetem Wohnraum.

Bereits durch den rechtskräftigen Regionalplan werden umfangreich Wohnsiedlungsflächen-Reserven für Enger ausgewiesen³. Der aktuelle Regionalplanentwurf bestätigt den „Bedarf an Bruttobauland in ha für Wohnbauflächen“⁴. Für Enger werden derzeit 25 ha ausgewiesen.

Dass ein Wohnraumbedarf, auch bei temporären Schwankungen auf dem Immobilienmarkt, angenommen werden kann, ist auch ohne weiteren Nachweis begründet. U. a. wird von einem allgemeinen Anstieg der Haushaltszahlen ausgegangen.

Der Bedarf erstreckt sich auf unterschiedliche Wohnungsformen und Lebenssituationen:

1. ältere Menschen, die in Enger wohnen bleiben wollen, aber nicht in der zu groß gewordenen eigenen Immobilie
2. junge Paare oder Familien aus Enger, die gerne ihr Zuhause in Enger behalten möchten, für die die bestehende Wohnsituation aber nicht ausreichend ist
3. Menschen aus der Region, die sich gerne in Enger ansiedeln möchten
4. Menschen mit Migrationshintergrund und Fluchterfahrungen, die auf Wohnraum in Enger angewiesen sind.

Der vorhandene Wohnraummangel führt zu stark steigenden Mieten und mangelndem Wettbewerb im Angebot und damit häufig zu einem qualitativ schlechten Angebot in Bezug auf energetische Standards und Ausstattung.

Es ist ausdrücklicher Wunsch der Bundes- und Landespolitik, den Wohnraummangel durch eine deutliche Zunahme der Wohnungsbautätigkeit zu lindern. Dabei gilt, dass der Wohnungsmarkt ganzheitlich wirkt. Je mehr Wohnraum geschaffen wird, desto stärker wird der Wohnungsdruck, einschließlich der damit einhergehenden Problematiken, verringert.

³ (Bezirksregierung Detmold, Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - Textliche Darstellung)

⁴ (Bezirksregierung Detmold, Regionalplan OWL - Entwurf 2020, 2023)

Dabei sind in Abhängigkeit der örtlichen Situation unterschiedliche Angebote angemessen und zielführend.

Die Wohnraumsituation in einer Großstadt stellt sich deutlich anders dar als die Wohnraumsituation in Enger und hier insbesondere in den Engeraner Ortsteilen und erfordert somit auch deutlich ausdifferenzierte Planungsansätze.

Den Wohnraumbedarf als wichtigen Teil der Daseinsvorsorge zu verstehen und das Wohnungsangebot zu steuern, ist Aufgabe der Stadt Enger. Die Stadt strebt als Reaktion auf den Wohnraummangel an, Wohnangebote zu schaffen. Die Baulandpolitik der Stadt Enger setzt seit vielen Jahren auf einen mehrschichtigen Ansatz, dem stetig steigenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Einerseits wird intensiv versucht, in Baulücken eine Nachverdichtung zu erreichen. Andererseits wird sowohl im Zentrum als auch in den Ortsteilen angestrebt, verfügbares Bauland baurechtlich zu entwickeln und tatsächlich einer Bebauung zuzuführen.

Ein Hindernis ist häufig die mangelnde Flächenverfügbarkeit. Vielfach stehen geeignete Flächen nicht zum Verkauf oder bieten nur eingeschränkte Erschließungsvoraussetzungen, zum Beispiel im Hinblick auf die Entwässerung oder die verkehrliche Erschließung.

Mit der vorliegenden Planung soll unter Berücksichtigung des unmittelbaren Umfeldes eine verfügbare Fläche entwickelt werden. Dabei ist hier im Kontext der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum“ sowie der Flächenverfügbarkeiten und städtebaulicher Aspekte nicht vorrangig, ob die Fläche als *Baulücke* bezeichnet wird oder nicht. Denn das bestehende Wohnraumangebot soll erweitert und der Wohnungsdruck gemindert werden. Die Fläche ist außerdem in das Siedlungsgefüge des Ortsteils integriert. Die geplante Nutzung erzeugt dabei aufgrund angedachter Bauweise und Wohnform weniger Verkehr als eine noch kleinteiligere bzw. dichtere Nutzung. Dadurch wird eine Überlastung von diversen Infrastrukturen vermieden. Die Kombination an Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrparteienhäusern passt strukturell zur unmittelbaren Nachbarschaft und dem Ortsteil.

Eine Wohnraumentwicklung in einem Engeraner Ortsteil muss anderen Kriterien Rechnung tragen als eine vergleichbare Planung in der angrenzenden Großstadt Bielefeld. Nicht alles, was in einer Großstadt angemessen und sinnvoll ist, kann auf eine angestrebte Bebauung in Enger unreflektiert übertragen werden. Eine entscheidende Rolle spielt die angestrebte Verdichtung. Während es in einem Ballungsraum sinnvoll erscheinen kann, hoch verdichtet mit einer großen Anzahl von Einheiten auf geringer Fläche zu bauen, erscheint dies für den Ortsteil Enger-Pödinghausen nicht angemessen.

Das vorliegende Plankonzept versucht hier einen guten Mittelweg zwischen klassischer Einfamilienhausbebauung auf kleineren Grundstücken sowie etwas höher verdichteten Angeboten in Doppel- und Reihenhäusern sowie kleineren Mehrparteienhäusern bis zu maximal acht Wohneinheiten zu finden. Damit wird einerseits ein weit gespreiztes Angebot für unterschiedliche Bedarfe vorgesehen, andererseits auch auf die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung und einer sozialverträglichen Einbindung in die Nachbarschaft Rechnung getragen.

Auch unter Berücksichtigung weiterer derzeit in der Bauleitplanung befindlicher Entwicklungsprojekte in Enger leistet das geplante Gebiet einen erforderlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation.

Die Erstellung von hoch energieeffizienten neuen Häusern und Wohnungen ist eine wesentliche Voraussetzung für die vor dem Hintergrund des Klimawandels dringend erforderliche Wärmewende mit dem Ziel der Einsparung von Treibhausgasen. Mit der Erweiterung des Wohnraumangebotes entsteht erst eine durch Wettbewerb geprägte Marktsituation, in der auch die nachhaltige Sanierung von Bestandsimmobilien ein wesentlicher Faktor für die weitere Vermietbarkeit darstellt.

Für die Entwicklung von bezahlbarem Mietwohnungsraum gibt es ohne eine gravierende Veränderung der heutigen Förderkulisse wenig Alternativen zu einer deutlichen Ausweitung des bestehenden Angebotes. Unter dieser Prämisse tragen auch selbst genutzte oder vermietete Eigentumswohnungen zu einem bezahlbaren Mietwohnungsangebot nachhaltig bei. Dies gilt für Neubauwohnungen im besonderen Maße, wenn nicht die Kaltmiete, sondern die Warmmiete einschließlich der Verbrauchskosten als Maßstab herangezogen wird. Eine bewusst herbeigeführte Verknappung von Wohnraum führt zu einem Sanierungsstau, da in Anbetracht der überhöhten Immobilienpreise von Altimmobilien eine nachhaltige Sanierung nach dem Kauf für viele Menschen wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Im Rahmen der Beteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen, die bevorzugt, jene Konzeptvariante zu verfolgen, die den meisten Wohnraumgewinn darstellt. Verfolgt wird Variante 1, die im Vorentwurf über einen höheren Anteil an Grundstücksfläche verfügte. Zugunsten der unterschiedlichen Umweltbelange entfällt nun im Entwurf jedoch ein Anteil der Wohngrundstücksfläche.

2.3 Trading-Down-Effekt

Ein Trading-Down-Effekt durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Durch die attraktive Bebauung wird der Ortsteil Pödinghausen insgesamt aufgewertet, die Attraktivität des geplanten Gebietes strahlt auf die Bestandsbebauung und ihre Sozialstruktur aus.

2.4 Kommunale Infrastruktur

Eine wachsende Einwohnerzahl stärkt die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen und damit das Angebot in zahlreichen Lebensbereichen und schafft einen sinnvollen und notwendigen Ausgleich zur Alterung der Engeraner Bevölkerung.

Die wirtschaftlich vertretbare Funktion und Erweiterung der Infrastrukturen setzen eben diese nachhaltige Nachfrage und Nutzung voraus. Durch den Zuzug von Neubürgern in neu ausgewiesenen Baugebieten wird diese Nachfrage sowohl im Zentrum als auch in den Ortsteilen gestärkt und damit gerade ein Beitrag für den Erhalt der Infrastruktur geleistet.

Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der verschiedenen Infrastrukturen erfolgt grundsätzlich fortlaufend und parallel zu allgemeinen Veränderungen der Stadt und ihrer Infrastrukturen.

Bestehende Problematiken können nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanteiländerung gelöst werden, durch sie generierte Veränderungen können jedoch durch Infrastrukturplanungen berücksichtigt werden.

Zusätzliche entstehende Steuereinnahmen werden als positive Entwicklung bewertet. Hinsichtlich des Erhalts städtischer Infrastrukturen sind zusätzlich unterschiedliche weitere Faktoren, u. a. Bedarf / Nachfrage, von Relevanz. Die durch das Vorhaben anfallenden, auch laufenden, Kosten sind grundsätzlich bekannt und werden im Rahmen der kommunalen Haushaltsplanung berücksichtigt, sie stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es ist außerdem zu erwarten, dass bei einer stabilen Nachfrage die Pro-Kopf-Kosten nicht weiter in ein Missverhältnis verschoben werden.

2.5 Wohnumfeld und Nachbarschaft

Bereits durch den Vorentwurf sind etwa die Flächen von Regenrückhaltebecken, Grün im Bereich der Versorgungsfläche sowie das Quartiersgrün berücksichtigt. Sie werden durch den Entwurf beibehalten und mittels weiterer Festsetzungen zur Begrünung qualifiziert. Der Entwurf umfasst darüber hinaus umfängliche Festsetzung zur Durchgrünung des Quartiers (Heckenpflanzung bei Einfriedungen, Vorgartengestaltung, Überdeckung von Tiefgaragen, ...) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung. Dadurch wird für Bewohnerinnen und Bewohner von Plangebiet und Umfeld ein insgesamt grün und attraktiv gestaltetes Wohnumfeld erzeugt. Grünflächen und -elemente sind vorhanden. Insbesondere mit dem Quartiersgrün entsteht eine Fläche, die einen Beitrag zur wohnortnahen Naherholung leistet.

Im Rahmen der Stellungnahmen ist ein Hinweis zu einer Wanderwegsperrung eingegangen. Der Wanderweg an sich hat über das o. g. hinaus keinen weiteren Bezug zum hier beschriebenen Bauleitplanverfahren, weshalb diesbezüglich auf zusätzliche Ausführungen verzichtet wird.

In vielen der neuen Wohngebiete entstehen gute nachbarschaftliche Beziehungen auch zu den bereits im Umfeld wohnenden Menschen. Die neu hinzukommenden Bürger engagieren sich mit mindestens gleicher Wahrscheinlichkeit in lokalen Vereinen und Gruppen und nehmen selbstverständlich am gesellschaftlichen Leben der Stadt teil. Eine negative Auswirkung auf die bestehenden nachbarschaftlichen Situationen kann nicht beobachtet werden und wird für das Gebiet am Vorsteherweg nicht erwartet.

Der Ortsteil Pödinghausen wird durch das Vorhaben in einem angemessenen und nicht überdimensionierten Umfang erweitert. Das Plangebiet umfasst im Vergleich zu Wohngebieten in ähnlich großen Ortsteilen eine kleine bis übliche Größe. Störwirkungen auf den Nachbarschaftszusammenhalt werden daher mit Hinblick auf die angesprochene Gemeinwesensgröße nicht erwartet.

2.6 Sozialstruktur und Lebensform

Mit dem neu geplanten Wohngebiet wird bewusst auf eine weite Spreizung des Angebotes hingewirkt. Die Planung sieht nicht nur Einzelgebäude und Doppelhaushälften, sondern

bewusst auch Mehrparteiengebäude vor. Diese sind unter Berücksichtigung der Nachbarschaft dimensioniert. Außerdem ist nicht festgelegt, dass die entstehenden Wohneinheiten durch die EigentümerInnen bewohnt oder vermietet werden. Die Vermietung ist keineswegs ausgeschlossen.

Damit wird unter Wahrnehmung der bestehenden Strukturen eine angemessene soziale Durchmischung gefördert. Es ist nicht erkennbar, dass hier nur die obere Mittelschicht angesprochen oder soziale Aspekte negativ beeinflusst werden wird. Im Gegenteil soll hier möglichst weit gestaffelten Bevölkerungsschichten ein attraktives und lebenswertes Wohnangebot unterbreitet werden. Das Gebiet trägt gerade vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung zu einem Ausgleich einer alternden Bewohnerstruktur im Ortsteil Pödinghausen bei. Von einer Homogenität kann in der Hinsicht nicht gesprochen werden.

Gesteigerte Sozillasten oder Baukosten sind abhängig von einer Vielzahl an Faktoren und wirken sich auf diverse Lebensbereiche aus, das Vorhaben am Vorsteherweg hat diesbezüglich keinen nennenswerten Einfluss.

Die zukünftig ansässigen Personen werden unterschiedliche Lebenskonzepte und -weisen verfolgen. Aspekte, die einer umweltgerechten Lebensweise widersprechen (z. B. Abhängigkeit vom privaten PKW, teils hohe Flächenverbräuche, ...) oder die Frage danach, wie der demografischen Entwicklung begegnet werden kann, müssen gesamtheitlich gelöst und lokal unterstützt und umgesetzt werden.

Hinsichtlich demographischer Aspekte wird daher auf die gültigen Vorgaben bspw. zum barrierefreien Bauen der Landesbauordnung verwiesen, worauf bei diversen Wohnungstypen zu reagieren ist.

Wegen der Bedeutung von Klima- und Umweltschutz wird der Entwurf außerdem zugunsten der Belange des Umweltschutzes erweitert. Zu den entsprechenden Festsetzungen gehören etwa der Schutz des Sieks und Festsetzungen zu Dachbegrünung und Vorgartengestaltung (ausführlich s. Kap. 3.5 Umweltschutz und Klimanotstand). Darüber hinaus werden mit der vorliegenden Planung unterschiedliche Belange untereinander abgewogen und gewichtet. Der Ansatz verfolgt entsprechend des Wohnraumbedarfs, ein Wohngebiet auf einer verfügbaren Fläche zu entwickeln, das sich in verschiedener Hinsicht in das umliegende Siedlungsgefüge mit seinen Infrastrukturen zu integrieren hat. Es ergeben sich etwa die offene Bauweise, Gebäudehöhen sowie eine Begrenzung der Wohneinheiten.

2.7 Flächenverbrauch, Versiegelung, Projektumfang und Plan- gebietsgrenzen

Naturgemäß steht die geplante Entwicklung von Bauland in einem Spannungsfeld zwischen Eingriffen in Natur und Landschaft auf der einen Seite und einer angemessenen Versorgung der Gesellschaft mit Wohnraum auf der anderen Seite. In dieser Abwägung muss auch das Bedürfnis der wohnraumsuchenden Menschen und die Anforderungen an die Funktion des Gemeinwesens mit eingestellt werden.

Eine vollständige Verhinderung jeglicher Entwicklung vor dem Hintergrund der zu erwartenden Klimaveränderung hat keinen erkennbaren gesellschaftlichen Konsens. Vielmehr muss es in der Abwägung darum gehen, angemessene und klimagerechte Lösungsansätze zu finden und umzusetzen. Dabei sind neben den Aspekten zum Klimaschutz und dem politischen Ziel zur Begrenzung des Flächenverbrauchs auch weitere abwägungsrelevante Themenfelder einzubeziehen.

Der städtebauliche Entwurf verfolgt das Ziel, eine für den Ortsteil Pödinghausen angemessene städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu verwirklichen. Wohnraum soll in Anlehnung an den Bedarf geschaffen werden (s. 2.2). Die tatsächliche Baulandfläche liegt dabei ausschließlich auf einer heute landwirtschaftlich genutzten Fläche und reicht nicht in das als landschaftsgeschützter Bestandteil ausgewiesene Siek hinein. Die Fläche liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Nicht nur aus Gründen der Planklarheit und der offenen und transparenten Kommunikation ist der geschützte Landschaftsbestandteil in der Siekstruktur in der Plangebietsabgrenzung mit aufgenommen worden. Mit der Bauleitplanung wird gleichzeitig die Stärkung der Grünstrukturen verfolgt. Die tatsächliche Nutzung soll künftig bis an den geschützten Landschaftsbestandteile heranreichen und keinesfalls darin liegen. Zur Wahrung des geschützte Landschaftsbestandteils werden unterschiedliche Maßnahmen durch Festsetzungen gesichert.

Insbesondere ist als Reaktion auf die Einwände vorgesehen, dass die ökologisch sensible Fläche des geschützten Landschaftsbestandteils mit der Planumsetzung in das Eigentum der Stadt Enger übergeht, da man davon ausgeht, dass so der Schutz des Sieks vor menschlichen Eingriffen besser gewährleistet werden kann. Die Grün- bzw. Waldflächen im Bereich des Sieks werden großzügiger und eindeutig festgesetzt. Zum Schutz sind nun eine Heckenpflanzung sowie ein Zaun verbindlich vorgesehen. Der Zaun wird an der Baugrundstücksgrenze auf der Fläche des aufgenommenen städtischen Bewirtschaftungsstreifens verlaufen. Durch das Freihalten des Bewirtschaftungsstreifens wird eine dauerhafte Pflege ermöglicht.

Um die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung gering zu halten, wurde für drei der vier WA-Gebiete eine GRZ von 0,3 ausgewiesen. Damit wird jeweils die gemäß Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grenze von 0,4 bereits um 25 % unterschritten. Um den versiegelten Boden effizient auszunutzen, sind für das WA 3 und WA 4, dort wo eine derartige Dimensionierung städtebaulich vertretbar ist, 8 Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig. Diese Nutzungsdichte ist dem Ortsteil gegenüber angemessen und geht mit einer sinnvollen Ausnutzung der entstehenden städtebaulichen Infrastrukturen einher. Auch daher werden die Baufelder nicht wesentlich reduziert werden. Das Wohngebiet wird ansprechend durchgrünt sein. Die vorgeschlagene Verschmälerung des Straßenraums durch Einbahnstraßenregelung wird aus unterschiedlichen entgegenstehenden Gründen nicht verfolgt (Ausführungen s. Kap. 4.7). Die Variante 1 wird u. a. wegen der niedrigeren verbindlichen Verkehrsraumfläche und der damit verbundenen Versiegelung der Variante 2 vorgezogen.

Um die Versiegelung der Gebietsfläche gering zu halten, wird eine Festsetzung zur Begrünung und wasserdurchlässige Gestaltung von Vorgartenzonen festgesetzt. Zur Sicherung einer weiterhin natürlichen Wasserhaushaltsbilanz sind außerdem u. a. Gründächer auf allen

Flachdachbereichen größer 15 m², Zisternen für die Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung sowie ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Von Festsetzungen von Versickerungsanlagen muss aufgrund des nicht zur planmäßigen Versickerung geeigneten Baugrundes abgesehen werden.

Der in dem DWA Merkblatt A 102 formulierte Wunsch einer ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz wird in dem Gebiet hinsichtlich der Bilanzgrößen Direktabfluss und Evapotranspiration umgesetzt. Zusätzlich fördert eine längerfristige Einstauung von Niederschlagswasser im Regenrückhaltebecken eine darüberhinausgehende Grundwasserneubildung.

Von signifikanten negativen Einflüssen auf Grund- und Brunnenwasser wird aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit im Plangebiet, einer längerfristigen Einstauung im Regenrückhaltebecken und dem für die Grundwasserneubildung erforderlichen großen Einzugsgebiet nicht ausgegangen.

Hinsichtlich der erwarteten negativen Folgen wird auf die weiteren Kapitel dieser Abwägung und insbesondere auf den Umweltbericht verwiesen. Der Umweltbericht hält zusammenfassend fest, „dass den mit der Umsetzung der Planungen verbundenen Konflikte unter Berücksichtigung der Bestandssituation (Basisszenario) und der [...] genannten, über den Bebauungsplan abgedeckten Planinhalte und getroffenen Festsetzungen begegnet werden kann.“⁵

Durch die eingegangenen Stellungnahmen wird auf gültige Gesetzestexte verwiesen. Die aktuellen Gesetze sind bekannt.

Von einer Entwicklung der Fläche entsprechend der aktuellen Flächennutzungsplanausweisung oder einer Verringerung der WA-Flächen des Entwurfs oder einem 15 m breiten Grünstreifen in öffentlicher Hand wird vor dem Hintergrund der für den Bebauungsplan definierten Zielsetzung (Schaffung v. Wohnraum), der genannten Abwägungsbelange und Teilaspekte, der Ergebnisse des Umweltberichts sowie der Flächenrücknahme am Elsternweg abgesehen. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung wird nicht vorgelegt.

Im Bereich des WA1 wird der Abstand zwischen Plangebietsgrenze und Baufeld beibehalten. Die Abstände zwischen den Baufeldern und der Bestandsbebauung entspricht heute üblichen Abständen.

2.8 Deckungsgleichheit von FNP, B-Plan und Regionalplan

Der Wald wird zu seinem Schutz sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Siek im Süd-Westen wird im Flächennutzungsplan weiterhin jeweils als Grünfläche ausgewiesen. Die Plangebietsgrenzen der 10. Flächennutzungsplanteiländerung werden Richtung Süd-Osten und Süd-Westen angepasst. Die Deckungsgleichheit wird in diesem Zuge hergestellt.

Die Hinweise im Zusammenhang mit dem Regionalplan werden zur Kenntnis genommen.

⁵ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

2.9 Verfahren

Derzeit liegen nun folgende wesentliche Gutachten vor: Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Beurteilung, Verkehrsuntersuchung, Baugrunduntersuchung, schalltechnische Untersuchung.

Durch die anlässlich des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Verkehrsuntersuchung⁶ wurden die verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebiets, insbesondere auf den Knotenpunkt Jöllenbecker Straße (L 855) / Vorsteherweg, geprüft. Zur Bearbeitung wurde das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) herangezogen. Ermittelt wurden die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV). „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. Der Neuverkehr aus dem Plangebiet des „Bebauungsplan Nr. 95 Vorsteherweg“ stellt somit eine mit der bestehenden Infrastruktur ohne zusätzliche Maßnahmen abzuleitende Belastung dar. Eine relevante verkehrstechnische Verschlechterung des heutigen Zustandes ist nicht zu erwarten.“⁷ Weitere Angaben, auch zur Vorgehensweise im Rahmen der Untersuchung und dem erwarteten Verkehrsaufkommen, können dem ausgelegten Erläuterungsbericht entnommen werden.

Entsprechend der Ergebnisse wird nicht erwartet, dass die Leichtigkeit des Verkehrs bedeutend negativ beeinflusst wird. Die ermittelten Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmenden sind sehr kurz, ein leistungsfähiger Anschluss an das Straßennetz ist gegeben. Es sind keine baulichen oder verkehrsregelnden Ertüchtigungen oder Veränderungen bzgl. der abzuleitenden Belastung notwendig.

Zur Erschließung des Plangebiets ist vorgesehen, den Straßenraum des bestehenden Vorsteherwegs von aktuell insgesamt 4 m auf insgesamt 7 m Breite zu erweitern. Die Unterteilung des Straßenraums in Flächen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden und für Straßenbegleitgrün wird im Rahmen der Objektplanung geprüft, die Flächen sollen bedarfsgerecht bemessen werden. Im Rahmen der Objektplanung wird außerdem ein Augenmerk auf die Belange der Verkehrssicherheit gelegt.

Im weiteren Verfahren und im Rahmen der Objektplanung wird der Landesbetrieb Straßenbau NRW einbezogen und für eventuelle bauliche Eingriffe in den Straßenkörper L 855 wird eine Zustimmung von Straßen NRW eingeholt.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Vorsteherweg / Jöllenbecker Straße L 855 wurde durch eine Verkehrsuntersuchung bestätigt (s. Kap. 7.4 der Begründung).

⁶ (Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, 2023)

⁷ (Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, 2023)

Der Stadt ist bekannt, dass sie sicherzustellen hat, dass notwendige und notwendig werdende Maßnahmen im Straßenraum zu initiieren, zu entwickeln und zu finanzieren sind.

Neben der Verkehrsuntersuchung wurden Rahmen des Verfahrens unterschiedliche Gutachten erstellt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der beauftragten Unternehmen sind fachlich qualifiziert und entwickeln ihre Gutachten und Beiträge entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und gängigen Praxis. Die beauftragten Unternehmen werden weiterhin einbezogen. Die im Rahmen des Verfahrens entwickelten Gutachten werden im Verlauf transparent offengelegt.

Die geplante städtebauliche Entwicklung wird als privatwirtschaftliche Projektentwicklung betrieben und finanziert. Aufgrund des langen Entwicklungsvorlaufs von den ersten Grundstücksankaufsgesprächen bis zur tatsächlichen baulichen Umsetzung und des schwierigen Marktumfeldes in der Baulandentwicklung lassen sich wirtschaftlich vertretbare Geschäftsmodelle heute in der Regel nur unter Einbeziehung der späteren Bebauung verantworten.

Für das Projekt Vorsteherweg ist konkret die Realisierung von Einfamilienhäusern und Mehrparteienhäusern geplant. Dabei werden die Einfamilienhäuser fast ausschließlich individuell nach den Vorstellungen der Bauleute entworfen und erstellt.

Wohnungen in Mehrparteienhäusern werden dagegen in der Regel in projektseitig durchgeplanten Gebäuden verkauft.

Die damit einhergehende Bauträgerbindung trägt wesentlich zu einer städtebaulich wertigen Quartiersentwicklung mit guter Verträglichkeit der nachbarschaftlichen Belange bei. Ein mögliches Zurückhalten von bebaubaren Grundstücken auch innerhalb familiärer Strukturen ist ausdrücklich nicht gewünscht, da dadurch eine Verbesserung der Wohnraumversorgung nicht erreicht werden kann.

Bereits in Enger lebende Interessenten und Menschen aus dem Umland haben gleichermaßen die Möglichkeit, Eigentum im Plangebiet zu erwerben. Menschen, die etwa aus Bielefeld nach Enger ziehen, verlegen ihren Lebensmittelpunkt in aller Regel auch nach Enger.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen wird teils drauf verwiesen, dass bestimmte weitere Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Im Rahmen der Beteiligung wurden die üblichen Versorgungsträger, darunter auch die Deutsche Telekom und das Regionalzentrum Osnabrück (Westnetz GmbH), angefragt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig eingebunden. Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgten im März 2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung und im März / April 2023 die öffentliche Auslegung. Der dort vorgestellte Planungstand stellte eine qualifizierte und nicht abgeschlossene Beteiligungsgrundlage dar, anhand der eine fundierte Weiterentwicklung des Planes erfolgen kann. Die von den Bürgerinnen und Bürgern kenntlich gemachten Anregungen, Einwände und Hinweise wurden überprüft und flossen dem Abwägungsergebnis entsprechend in die Planung ein.

Z. T. haben Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer Stellungnahme um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten. Diesem Hinweis soll im weiteren Verlauf nachgekommen werden.

Angrenzende Kommunen wurden im Verfahren zum Bebauungsplan beteiligt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Stadt Spenge nach eigenen Angaben nicht von der Planung betroffen sind. Sie habe keine Anregungen. Es wird außerdem zur Kenntnis genommen, dass auch die Stadt Bielefeld keine Bedenken und Anregungen habe. Auch zur Flächennutzungsplanteiländerung habe die Stadt Spenge keine Anregungen.

Das Bauleitplanverfahren wird sachgemäß durchgeführt. Abwägungsmaterial, dazu gehören auch die unterschiedlichen Stellungnahmen der Einwenderinnen und Einwender, wird gesammelt, abgewogen und entsprechend der Abwägungsergebnisse berücksichtigt. Der Vorentwurf wurde weiterentwickelt.

3 Belange Natur

3.1 Grünland

Im Bestand befindet sich eine etwa 2,78 ha große ökologisch wertige Grünlandfläche. Die zum Grünland eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Derzeit steht keine alternativ geeignete Fläche zur Wohnraumentwicklung zur Verfügung. Die Fläche am Vorsteherweg ist verfügbar und städtebaulich gut für eine Entwicklung geeignet.

Gegenüber der Zielsetzung der Wohnraumschaffung werden zugunsten der Umweltbelange unterschiedliche Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets aufgenommen. Durch die Festsetzungen werden höherwertige Strukturen zum Großteil gesichert bzw. geschaffen. Damit werden ein Übergang zum Freiraum geschaffen und das Siek einschließlich seiner Biotopverbundfunktion geschützt. Vorhabenbedingte Auswirkungen hinsichtlich Pflanzen-, Biotop- und Nutzungsstrukturen werden minimiert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Tiere und die biologische Vielfalt sind bei Berücksichtigung der Festsetzungen und den durch den Bebauungsplan formulierten Hinweise zur Bauzeitenregelung etc. nicht zu erwarten (s. Umweltbericht⁸).

Darüber hinaus wird zugunsten der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum“ abgewogen. Die entfallende Grünlandfläche wird ihrer ökologischen Wertigkeit angemessen qualitativ und quantitativ kompensiert. Das Umbruchverbot ist in diesem Kontext nicht zu berücksichtigen.

Die Artenzusammensetzung kann durch Anlage des Regenrückhaltebeckens verbessert werden. Die gemäß Eingriffsbilanzierung höherwertigen Strukturen (Hofeichen, Siekgehölze) verbleiben im Bestand.

Derzeit steht keine andere städtebaulich geeignete Fläche zur Wohnraumentwicklung zur Verfügung, mit der die Umnutzung von Grünland oder weiteren landwirtschaftlichen Flächen vermieden wird. Mit der Flächennutzung am Vorsteherweg wird die Bodeninanspruchnahme für eine äußere Gebietserschließung gering gehalten, da auf vorhandenen Erschließungsstrukturen aufgebaut wird. Es ist keine Option erkennbar, mit der ein deutlich geringerer Eingriff in die Kohlenstoffsenken erfolgt. Durch unterschiedliche Festsetzungen, die Flächenrücknahme am Elsternweg und die Kompensationsmaßnahmen sind die Auswirkungen teils ausgeglichen und mit den Planungszielen vereinbar.

3.2 Siek, Schutzstreifen, Wald und Schutzgebiet

Der planerische Umgang mit dem geschützten Landschaftsbestandteil in der südöstlichen Siekstruktur wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung besonders stark hinterfragt. Derzeit liegt auch dieser ökologisch sensible Bereich bis zur Gewässerachse in privatem

⁸ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

Eigentum. Ursprünglich war vorgesehen, die künftig privaten Baugrundstücke unter angemessener Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen bis zur heutigen Grundstücksgrenze zu entwickeln.

Im Rahmen der Fortentwicklung der städtebaulichen Planung und in Abwägung der landschaftsfachlichen Anregungen wurde die Planung angepasst und insbesondere dahingehend verändert, dass die südöstliche Siekstruktur künftig in das Eigentum der Stadt Enger übertragen werden soll.

Gleichzeitig wird der mit Gehölz bewachsene Siekbereich, den Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW folgend, als Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB planrechtlich gekennzeichnet. Um einen angemessenen Abstand zwischen den Gartenbereichen der Baugrundstücke und dem Wald zu gewährleisten und gleichzeitig auch die spätere Bewirtschaftung dieser Waldfläche für die Stadt Enger zu ermöglichen, wird ein 3 m breiter Grünstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in angemessenem Abstand zur Böschungsoberkante und damit den Baumkronenbereichen der Siekstruktur als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft -Sicherung und Optimierung von Waldstrukturen- festgesetzt. Der Wiesenstreifen darf u. a. nur extensiv gepflegt und nicht gedüngt oder beleuchtet werden. Wald und Wiesenstreifen sind nicht Teil der WA-Gebiete und eine Übertragung an die öffentliche Hand ist vorgesehen. Mit Übernahme durch die öffentliche Hand wird eine Schenkung an NABU oder BUND nicht erforderlich.

Diese Fläche fungiert als unbefestigter Bewirtschaftungsstreifen für die Stadt und ist ausschließlich über die ebenfalls im Eigentum der Stadt liegende Fläche des Regenrückhaltebeckens zu erreichen. Dem Wiesenstreifen wird aufgrund seiner Funktion Vorrang gegenüber einer zweiten schmalen Hecke eingeräumt, so dass sich nun ausschließlich wohngebietsseitig eine breite Hecke befindet.

Die Auswahlliste für die Heckenpflanzung soll, neben der abgrenzenden und mantelbildenden Wirkung der Hecke selbst, grundsätzlich einen ökologischen Mehrwert erzeugen. Die Auswahlliste ist darüber hinaus unter Abwägung einer angestrebten Artenvielfalt, der Lage in Privatgärten (keine giftigen Pflanzen) und um eine Florenverfälschung zu verhindern, in Abstimmung mit dem Landschaftsarchitekturbüro qualifiziert. Die Hecke wurde zeichnerisch im Entwurf angepasst und fortgeführt, textliche Ausführungen und Zeichnung wurden im vorliegenden Entwurf aufeinander abgestimmt und stimmen nun überein.

Der Bewirtschaftungsweg wird durch einen 1,50 m hohen Zaun analog zur Einzäunung des Regenrückhaltebeckens gegenüber den privaten Baugrundstücken abgetrennt. Der Zaun liegt später in städtischem Eigentum.

Zum neuen Quartier hin wird entlang des Zauns eine 2 m breite private Fläche für die Errichtung einer Heckenstruktur mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Abweichend dazu verbleibt die nicht als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene südwestliche Siekstruktur in privatem Eigentum. Hier wird der 2 m breite Heckenstreifen entlang der privaten Grünfläche mit Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB entlang der Böschungsoberkante planerisch weitergeführt.

Die unterschiedlich betroffenen Umweltbelange werden durch die Festsetzungen stärker in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise und Anregungen, etwa durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW, werden dabei zur Kenntnis genommen und zumindest anteilig berücksichtigt.

U. a. ist die Errichtung baulicher Anlagen oder Lampen unzulässig. Die Freiflächenanteile sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und nur extensiv zu pflegen. Die Einhaltung der für diese Fläche formulierten Verbote wird durch die vorgeschriebene 2-m breite durchgängige Hecke unterstützt. Es wird eine klare Trennung zwischen bebaubarer WA-Fläche und Grün generiert. Lichteinstrahlungen in das Siek wird vorgebeugt.

Mit Weiterverfolgung, wie etwa durch den Kreis Herford angeregt, und Anpassung der Variante 1 entsteht entlang der Hecke und schützenswerter Gehölzstrukturen eine möglichst tiefe und gleichmäßige Gartenzone im WA-Gebiet. Das Baufeld im WA 2 wird um 2 m in seiner Tiefe reduziert und zusätzlich einen Meter an die öffentliche Erschließung herangerückt, so dass der Abstand zwischen Wohnhaus und Grün um etwa 3 m erhöht wird. Dabei sind für die Gärten Hausbaumpflanzungen verpflichtend, und für das WA2 ist eine geringere Nutzungsdichte vorgesehen. Insgesamt wird so der durchgrünte Übergang zum Freiraum ausgedehnt und qualifiziert und die Pufferzone aus Hecke und anteiliger Maßnahmenfläche (Wiesenstreifen) unterstützt, u. a. um Immissionen gering zu halten und den Wald und seine Funktionen stärker zu schützen.

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wurde angepasst und greift nun die über den Bebauungsplan festgelegte Grün- und Waldfläche auf.

Mit den Festsetzungen und der rechtskräftigen Baumschutzsatzung werden die Grünflächen insgesamt geschützt. „Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen und Vorgaben [...] sind nicht nur Beeinträchtigungen für den geschützten LB im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungen ausgeschlossen, sondern es werden auch bestehende Biotopverbundfunktionen gesichert und vor Beeinträchtigungen geschützt verbleiben.“⁹

Insgesamt heißt es: „Im Ergebnis des Umweltberichts mit integrierter artenschutzrechtlicher Beurteilung hat sich gezeigt, dass den mit der Umsetzung der Planungen verbundenen Konflikten unter Berücksichtigung der Bestandssituation (Basisszenario) und der oben genannten, über den Bebauungsplan abgedeckten Planinhalte und getroffenen Festsetzungen begegnet werden kann. Zum Teil können darüber nachteilige Veränderungen für die gemäß BauGB zu berücksichtigenden Belange grundsätzlich vermieden werden. Andere können mittels der im B-Plan abgedeckten Inhalte so innerhalb des Plangebiets kompensiert werden, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Für einen der gem. BauGB zu betrachtenden Belange essenziell relevante Strukturen gehen durch die Umsetzung der Planungen nicht verloren. Allerdings ist für einzelne Belange – wie etwa den Belang Fläche – im Hinblick auf die Auswirkungsprognose die geplante Rücknahme von Wohnbauflächen im FNP

⁹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

an anderer Stelle im Stadtgebiet mit einzubeziehen und eine gesamträumliche Betrachtung und Bewertung zu sehen.“¹⁰

Der Umweltbericht wird dabei entsprechend der gängigen Praxis und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben entwickelt, so dass die (räumlichen) Gegebenheiten im üblichen Umfang berücksichtigt werden. Betrachtet wurden unter anderem die Belange Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Klima. Vor diesem Hintergrund werden keine weiteren Festsetzungen als die beschriebenen ergänzt.

Der Umweltbericht thematisiert auch die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die Wechselwirkungskomplexe: „In der Summe ist dabei festzustellen, dass vor Ort keine besonders herauszustellenden Wechselwirkungskomplexe vorhanden sind, die in ihrer Bedeutung für das Ökosystem hervorzuheben wären. Eine gewisse Bedeutung kommt jedoch in diesem Zusammenhang den örtlichen Siekstrukturen mit Gewässerläufen, Wald, der Festsetzung als geschützten Landschaftsbestandteil und der Funktion als Biotopverbundfläche zu. Da diese Strukturen aber durch die Umsetzung der Planungen nicht verändert oder baulich in Anspruch genommen werden, sondern als „grüne Pufferzone“ geschützt und gestärkt werden, sind auch für die hier bestehenden Wechselwirkungskomplexe keine Beeinträchtigungen erkennbar. Die Funktionen der Fläche bleiben insgesamt erhalten.“¹¹

Der tatsächliche Schutz und die Pflege und Bewirtschaftung des Waldabschnitts einschließlich des geschützten Landschaftsbestandteils ist durch Zaunanlage, Heckenpflanzung und Übernahme durch die öffentliche Hand wirksam gesichert. Die Waldfläche sowie der der Erschließung dienende Grünstreifen sind nicht Teil der privaten WA-Gebiete. Rechtliche Widersprüche werden mit dieser Festsetzung nicht erkannt.

Die Flächen sind nicht unmittelbar über die Wohngrundstücke zugänglich, so dass hier ein Betreten und die Nutzung als Gartenerweiterung bzw. Spielfläche ausgeschlossen ist. Ein Vermüllen oder Ablagern von Kompost wird verhindert. Hierzu wird jedoch festgehalten, dass nicht grundsätzlich eine Vermüllung von Freiräumen durch angrenzende AnwohnerInnen unterstellt werden kann. Zukünftige KäuferInnen entscheiden sich bewusst für die Auswahl eines durch das Siek eingegrüntes Grundstücks. Sie entscheiden sich bewusst für ein Wohngebiet, dessen Bauungsplan unterschiedliche Vorgaben im Sinne der Nachhaltigkeit gibt. Insbesondere hier sollte zu erwarten sein, dass die Anwohnenden über ein gewisses Maß an Rücksichtnahme und Umweltbewusstsein verfügen. Um langfristige Ausnahmen auszuschließen, wurden entlang des Waldes und des geschützten Landschaftsbestandteils die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Die südwestliche Grünfläche einschließlich Gewässerlauf wird aufgrund der Heckenpflanzung räumlich und optisch vom WA-Gebiet getrennt, aus Pflegezwecken wird die Zugänglichkeit an dieser Stelle gleichzeitig nicht gänzlich (durch Entwicklung eines Zauns) ausgeschlossen sein.

¹⁰ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

¹¹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

Mit der Heckenpflanzung soll eine insbesondere visuelle Barrierewirkung entstehen und einem regelmäßigen Betreten und Einwirken vorgebeugt werden.

In diesem Bereich handelt es sich nicht um den geschützten Landschaftsbestandteil, und das Gewässer befindet sich in ausreichender Entfernung zu den privaten Gärten am Plangebietsrand, weshalb der verfolgte Ansatz (Schutzmaßnahmen, Eigentum) in Abwägung von Grad der Schutzwürdigkeit, temporärem Pflegebedarf, privaten Belangen (Nutzungseinschränkung) und Wirtschaftlichkeit bzw. Finanzierbarkeit als angemessen festgehalten wird. Ein Ausklammern der Grünfläche aus den privaten Grundstücken ist auf Grundlage dieser Abwägung nicht vorgesehen. Die aufgrund der Hecke entstehende mäßige Einschränkung zur Waldpflege und Holzernte ist im Sinne der aus Schutzgründen vorgesehenen Barriere hinzunehmen. Ein rechtlicher Widerspruch wird durch diese Vorgehensweise nicht festgestellt.

Insgesamt werden so sinnvolle Schutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Die Herrichtung der Zaunanlagen und der Hecke im Plangebiet am Vorsteherweg werden im Rahmen des noch abzuschließenden Erschließungsvertrags gesichert.

Von der Errichtung eines temporären Wildschutzzauns wird abgesehen, da entlang der südöstlichen Hecke Richtung Siek und freier Ackerfläche ein langfristiger Schutzzaun errichtet wird.

Durch einzelne Stellungnahmen wird auf die Einhaltung von Vorgaben oder Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Abrundungsflächen) andernorts im Stadtgebiet eingegangen. Diese genannten Flächen haben keinen konkreten Bezug zum hier beschriebenen Bauleitplanverfahren, weshalb diesbezüglich auf weitere Ausführungen verzichtet wird.

Unter Berücksichtigung der erwarteten Schutzwirkung und der Ergebnisse des Umweltberichts werden weitere Grundstücke zur Umstrukturierung des Gebiets zur Herstellung eines noch tieferen Abstandes / Waldrandes nicht zurückgenommen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Bestandsvegetation des Sieks die angrenzenden Wohngrundstücke unattraktiv machen könne. Argumentiert wird mit Schattenwurf und anfallendem Laub.

Grundsätzlich können zukünftige EigentümerInnen diese Aspekte als Nachteil, in Anbetracht der klimatischen Entwicklungen einen verschatteten Freisitz jedoch auch als Vorteil verstehen. Die EigentümerInnen werden ihr Grundstück selbst auswählen. Dass mancherorts lokal Laub anfällt, lässt sich nicht vermeiden und begründet im Rahmen dieser Abwägung keine weitere Anpassung der Planung.

Die Hinweise durch den Kreis Herford werden zur Kenntnis genommen. Die Lage des Regenrückhaltebeckens und der Einleitungsstelle werden beibehalten. Sowohl im Rahmen der Planaufstellung als auch bei der späteren Plangebietsentwicklung wird beachtet, dass bauliche Anlagen und Zaunanlagen einen Mindestabstand von 5 m zum Gewässer einhalten.

Im Umweltbericht wird festgehalten: „Mittels der genannten Punkte können nach derzeitigem Kenntnisstand in der Summe erhebliche Umweltauswirkungen auf den Belang Wasser bei einer Umsetzung der örtlichen Bauleitplanverfahren ausgeschlossen werden.“¹²

3.3 Flora, Fauna und Biotopverbund

Zugunsten der Umweltbelange werden unterschiedliche Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets aufgenommen. Durch die Festsetzungen werden höherwertige Strukturen zum Großteil gesichert bzw. geschaffen. Damit werden ein Übergang zum Freiraum geschaffen und das Siek einschließlich seiner Biotopverbundfunktion und dem geschützten Landschaftsbestandteil geschützt.

Mit Weiterverfolgung und Anpassung der Variante 1 entsteht entlang des Heckenstreifens und den schützenswerten Gehölzstrukturen eine möglichst tiefe und gleichmäßige Gartenzone im WA-Gebiet. Das Baufeld im WA 2 wird so angepasst, dass der Abstand zwischen den Bau Fenstern und Grün um 3 m erhöht wird. Dabei sind für die Gärten Hausbaumpflanzungen verpflichtend, und für das WA2 ist eine geringere Nutzungsdichte vorgesehen. Insgesamt wird so der durchgrünte Übergang zum Freiraum ausgedehnt und qualifiziert und die Pufferzone aus Hecke und anteiliger Maßnahmenfläche (Wiesenstreifen) unterstützt.

Vorhabenbedingte Auswirkungen hinsichtlich Pflanzen-, Biotop und Nutzungsstrukturen werden minimiert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Tiere und die biologische Vielfalt sind bei Berücksichtigung der Festsetzungen und den durch den Bebauungsplan formulierten Hinweisen zur Bauzeitenregelung etc. nicht zu erwarten (s. Umweltbericht¹³).

Darüber hinaus wird zugunsten der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum“ abgewogen. Nachfolgend werden Hintergründe zur Abwägungsentscheidung vertieft. Die entfallende Grünlandfläche wird ihrer ökologischen Wertigkeit angemessen qualitativ und quantitativ kompensiert.

Der Erhalt der Hofeichen ist festgesetzt bzw. über die kommunale Baumschutzsatzung sichergestellt. Die zeichnerische Festsetzungskarte zeigt, dass sie im städtebaulichen Entwurf als prägendes Element bewusst eingebunden sind. Gemäß Umweltbericht können sie weiterhin grundsätzlich durch Vögel und Fledermäuse als Habitate genutzt werden¹⁴.

Die Hofeichen sind als Grünelement unabhängig von ihrer geplanten Umgebung grundsätzlich erhaltenswert. Im Entwurf sind sie darüber hinaus nicht isoliert, sondern von begrünten Privatgärten, öffentlichen Grünflächen sowie begrüntem Regenrückhaltebecken umgeben. Gemäß Umweltbericht unterstützen diese Festsetzungen eine angemessene Durchgrünung¹⁵. Von einem zusätzlichen Leitstreifen wird daher abgesehen.

¹² (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

¹³ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

¹⁴ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

¹⁵ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

Plangebietsinterne Bäume wie etwa im Siek oder die beiden Hofeichen sind durch die rechtskräftige Baumschutzsatzung geschützt bzw. als Wald festgesetzt. Durch die Satzung¹⁶ werden ein unrechtmäßiges Entfernen der Gehölzstrukturen oder Einwirkungen auf den Wurzel- / Kronenbereich verhindert, um eine Schädigung oder ein Absterben zu verhindern. U. a. für die prägenden Hofeichen wurde vor diesem Hintergrund der Traufendurchmesser im Bebauungsplan dargestellt. Anfallendes Laub oder auf Gärten liegende Schatten etwa rechtfertigt nicht, sich über diese Satzung hinweg setzen zu können. Gleiches gilt für bloßes Hineinragen in die Nutzgärten. Dies muss individuell im Einzelfall betrachtet werden. In der Regel können nur schwerwiegende und damit auch gerechtfertigte Gründe, z. B. Gefahren, eine Ausnahme begründen.

Nach Rücksprache mit einem Baumsachverständigen sind zum Schutz der erhaltenswerten Eichen in der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen einschlägige Vorschriften zu beachten. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der auf die verbindliche Baumschutzsatzung und einschlägigen Regelwerke verweist.

Die durchgeführte Entfernung einzelner Bäume diene vorwiegend der Verkehrssicherungspflicht. Die Baumfällungen waren Reaktion auf aufgefallene Gefahrenpotentiale, die auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bestehen. Die durchgeführte Maßnahme bedeutet nicht, dass das Bauleitplanverfahren unsachgemäß durchgeführt und Abwägungen nicht vorgenommen werden.

Dass im Rahmen der Maßnahme ein Bussard-Nest entfernt wurde, wird nicht bestätigt. Nach Prüfung der vorliegenden Greifvogelkartierung¹⁷ bestand bei den Bäumen keine Mäusebussard-Brut / Brutverdacht und auch im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung zum Mäusebussard¹⁸ sowie Vorort ergaben sich keine Auffälligkeiten.

Die Hofstelle und ihr Umfeld sind für diverse Messtischblatt- und Offenlandarten nicht als Lebensraum geeignet. Für weitere Arten sind keine tatsächlichen Brutnachweise bekannt. Da die Hofstelle prinzipiell durch gebäudebewohnende Arten bewohnt werden könnte, ist vor dem Gebäudeabriss eine finale fachkundige Prüfung durchzuführen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Gemäß Umweltbericht ist insgesamt keine erhebliche Betroffenheit von Tieren zu erkennen¹⁹.

Der Umweltbericht berücksichtigt Tierarten entsprechend der gängigen Praxis und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben. Zu den neben den o. g. weiteren im Rahmen der Stellungnahmen genannten Tierarten, wie etwa dem Feldhamster (sein Vorhandensein ist darüber hinaus nicht zu erwarten), liegen dabei keine konkreten Daten vor, die auf zu berücksichtigende Bestände hinweisen. Etwa wurde dazu, so auch im Umweltbericht zitiert, die Detailkarte

¹⁶ (Stadt Enger, 2022)

¹⁷ (Biologische Station Ravensberg im Kreis Herford e.V., 2019)

¹⁸ Anlage 2 von: (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

¹⁹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

14 der Biologischen Station Ravensberg betrachtet²⁰. Diese fachkundig erstellte Kartierung zeigt für das Plangebiet weder eine Rotmilan-Brut noch eine -Sichtbeobachtung.

Einzelne Sichtungen der Vögel, wie etwa dem Rotmilan, sind nicht auszuschließen, hierbei wird jedoch erwartet, dass es sich um ein lediglich temporäres Überfliegen des Gebietes handelt, da konkrete Brutstätten für das Gebiet fachlich nicht bekannt sind und die Tiere zugleich große Reviere haben. Arten wie Rehe oder Hasen werden sich voraussichtlich in die Umgebung zurückziehen. Gemäß Umweltbericht ist insgesamt keine erhebliche Betroffenheit von Tieren zu erkennen²¹.

Die Grünlandfläche wird regelmäßig beweidet bzw. gemäht. Im lokalen Kontext stellt die Grünfläche wegen störender Vertikalstrukturen (Siekbepflanzung, Gebäudebestand) für einige Arten (z. B. Offenlandarten) keinen geeigneten Lebensraum dar. Potenziell vorkommende Arten können u. a. der Mäusebussard, der Turmfalke oder der Waldkauz sein. Für das Plangebiet wurde jedoch keine Brutstätten erkannt bzw. bestätigt. Zum Brutverdacht hinsichtlich des Mäusebussards wurde eine fachkundige Begutachtung vorgenommen.

Durch die über den Bebauungsplan definierten Festsetzungen werden höherwertige Strukturen zum Großteil gesichert bzw. geschaffen. Außerdem wird die Durchgrünung des Gebiets mittels Festsetzungen sichergestellt. Damit werden ein Übergang zum Freiraum geschaffen und das Siek einschließlich seiner Biotopverbundfunktion geschützt. Insgesamt werden vorhabenbedingte Auswirkungen hinsichtlich Pflanzen-, Biotop und Nutzungsstrukturen minimiert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Tiere und die biologische Vielfalt sind bei Berücksichtigung der Festsetzungen und den durch den Bebauungsplan formulierten Hinweise zur Bauzeitenregelung etc. nicht zu erwarten (s. Umweltbericht²²).

Amphibien können sich maximal im Bereich des Sieks befinden. Der Abstand zum Siek wurde wie oben genannt erweitert. Nachgewiesene Vorkommen sind gemäß Umweltbericht nicht bekannt. Laut Bericht entsteht außerdem mit dem bedingt naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken im Übergang zur freien Landschaft eine durch Amphibien nutzbare Struktur²³.

Gemäß artenschutzrechtlicher Beurteilung heißt es, „dass für die vor Ort möglicherweise vorkommenden Individuen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten – und auch „Allerweltsarten“ (Kap. 2.3.2 Abschnitt „Tiere“) – durch die Umsetzung der Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erkennbar sind. Vorausgesetzt wird, dass die in den Bebauungsplan aufgenommenen „Hinweise im Sinne des Artenschutzes“ zu Bauzeitenregelungen und einer fachkundigen Untersuchung der Gebäude vor einem Abriss (s. o.) sowie die für die Randstrukturen zum Siek hin

²⁰ (Biologische Station Ravensberg im Kreis Herford e.V., 2019)

²¹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

²² (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

²³ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

getroffenen Festsetzungen einschließlich des Schutzes vor Störungen durch Licht entsprechend berücksichtigt werden.“²⁴

Es wird erwartet, dass mit der vorgesehenen Entwicklung für „Allerweltsarten“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population sowie der gesamträumlichen ökologischen Funktion entstehen. Die artenschutzrechtliche Beurteilung hält fest, dass kein Erfordernis zur einzelfallbezogenen Abstimmung gegeben ist, da keine bedeutende Population betroffen ist²⁵.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zu einzelnen Tierarten eingegangen. Bei Untersuchungserfordernissen hinsichtlich dieser Arten wurden im Rahmen von Umweltbericht bzw. artenschutzrechtlicher Beurteilung gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen durchgeführt und in die Ausführungen aufgenommen.

In diesem Kontext wurde eine avifaunistische Untersuchung zum Mäusebussard durchgeführt. Ein Brutverdacht im Randbereich des Bauungsplangebiets wurde nicht bestätigt, und das Plangebiet liegt nicht in einer 100 m-Horstschutzzone. Für den Mäusebussard wird festgehalten, „dass durch die Umsetzung der Planungen keine aktuell frequent durch die Art genutzten Strukturen beansprucht werden“²⁶.

3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es wurden unterschiedliche Festsetzungen angepasst (Erhöhung des Abstandes zwischen Baufeld im WA und Siekstruktur) und ergänzt (Verpflichtung zu Obstbaumpflanzung, Wiesenstreifen, Hecke), die eine Durchgrünung des Plangebiets erzielen und den externen qualitativen und quantitativen Ausgleich möglichst gering halten. Mit den unterschiedlichen Festsetzungen entlang des Sieks soll ein angemessener Übergang zum Siek geschaffen werden. Auf die Ausbildung eines vollständigen Waldrandes wird in Abwägung mit dem Wohnraumbedarf und vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Umweltprüfung verzichtet.

Für zusätzlich notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für die im Bericht zur Eingriffsbilanzierung der Kompensationsbedarf dargestellt ist²⁷, wird beabsichtigt, Ökopunkte eines vorhandenen Ökokontos zu erwerben.

Der mit der Realisierung des Baugebietes unvermeidlich einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird dadurch gemäß den rechtlichen Vorgaben bewertet und auf der Ausgleichsfläche zum Ökokonto durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Es erfolgt ausdrücklich ein qualitativer und quantitativer Ausgleich.

Bei der genutzten Ausgleichsfläche zum Ökokonto handelt es sich um eine aufgewertete Waldfläche. Sie liegt in der Gemarkung Westerenger, Flur 8, Flurstück 62 und mit etwa 1.500 m Entfernung in Nähe des Plangebietes.

²⁴ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

²⁵ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

²⁶ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

²⁷ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023b)

Ein unmittelbarer vollständiger Ausgleich auf der Plangebietsfläche am Vorsteherweg ist nicht zielführend, da sich dadurch die spezifischen Erschließungskosten wesentlich erhöhen würden und damit dem erklärten Willen zur Schaffung nach bezahlbarem Wohnraum entgegenstehen.

Grundsätzlich muss zwischen dem Rücknahmebereich im Flächennutzungsplan und der o. g. Ausgleichsfläche für Ersatzmaßnahmen (Ökokonto) differenziert werden.

Über den Flächennutzungsplan werden (u. a.) für die Wohnbebauung vorgesehene Flächen dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Rücknahmebereich zum Flächennutzungsplan dient dazu, das über den Flächennutzungsplan vorgesehene Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und bspw. Grünfläche oder Flächen für die Landwirtschaft beizubehalten. Die Flächen von Bebauungsplan und Rücknahmebereich stimmen quantitativ überein. Der qualitative Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt wie oben genannt.

Mit der zum Ausgleich gewählten Waldfläche sowie mit der Sicherung der Landwirtschaftsnutzung im Rücknahmebereich am Elsternweg entstehen der Landwirtschaft bilanziell aufgrund der Bauleitplanung keine Nachteile. In der Bilanz zum Flächennutzungsplan gewinnt die Landwirtschaft insgesamt ca. 3.700 m² gesicherte landwirtschaftlich nutzbare Fläche. Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem landwirtschaftlichen Kerngebiet.

3.5 Umweltschutz und Klimanotstand

Eingegangen sind Stellungnahmen u. a. zum allgemeinen Klimaschutz, dem Klimanotstand, dem IPCC, dem Umbruchverbot sowie der Liste der wenig strukturierten Gebiete. Die geplante Gebietsentwicklung soll hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit nicht allein auf eine zentrale Wärme- und Energiegewinnung fokussiert sein. Den Belangen des Umweltschutzes wird aufgrund ihrer Bedeutung mehr Gewicht zugeschrieben.

Neben der zur Umsetzung des Wärme- und Energiekonzepts notwendigen Versorgungsfläche werden folgende Maßnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit festgesetzt:

- Entwicklung eines Regenrückhaltebeckens für anfallendes Niederschlagswasser. Dabei Ausschluss von Beleuchtung und Anwendung von Pestiziden sowie Verpflichtung zum Einbringen und nur extensiver Pflege von Regiosaatgut. Außerdem eine verpflichtende Entwicklung von Kleintierdurchlässen.
- Festsetzung der Waldstrukturen als zu erhaltender Wald einschließlich Schutz der Kronentraufen. Versiegelungen sind hier untersagt.
- Gestaltung des Quartiersplatzes als vorwiegend unversiegelte Fläche.
- Der Eichenbestand wird durch Festsetzung und Abstände geschützt.
- Schutz des südwestlichen Sieks durch Festsetzung als privates Grün mit Erhaltungsgebot. Beleuchtungen, Pflanzenschutzmittel und Aufschüttungen sind hier unzulässig. Die Fläche ist nur extensiv zu pflegen.
- Förderung von Rad- und Fußverkehr durch Wegeverbindung im Norden.

- Entwicklung einer 2-reihigen Hecke zum Schutz von Wald und Siekbereich. Lichtausbreitungen in Wald und Siek sind unzulässig.
- Heruntergesetzte GRZ von 0,3 in großen Teilen des Plangebietes.
- Schottergärten werden im Vorgartenbereich verboten.
- Mindestens extensive Dachbegrünung auf Flachdächern ab 15 m².
- Entwicklung einer Maßnahmenfläche entlang des Waldes und des geschützten Landschaftsbestandteils als Grünland. Unzulässig sind hier u. a. Beleuchtung, die Errichtung baulicher Anlagen und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln. Zum Schutz des geschützten Landschaftsbestandteils wird die Entwicklung eines Zaunes mit Kleintierdurchlässen vorgeschrieben.
- Zulässigkeit von Einfriedungen im WA grundsätzlich nur als Hecke mit heimischen Gehölzen.

Neben diesen Maßnahmen adressiert der Projektbaustein der zentralen Wärme- und Energiegewinnung die hohe Bedeutung, die die Stadt Enger 2019 mit dem Ausruf des Klimanotstands der Minimierung von Treibhausgasen zugewiesen hat.

Bei Umsetzung des Konzepts wird ein großer Anteil der im Gebiet benötigten Wärme- und elektrischen Energie regenerativ, bei weitgehender Minimierung des Einsatzes von fossilen Brennstoffen erzeugt. Damit wird ein entscheidender Beitrag zur Klimaneutralität auf B-Plan-Ebene geleistet.

Die Belange des Umweltschutzes stehen u. a. dem Bedarf an Wohnraum und der Erhaltung stabiler Bevölkerungsstrukturen gegenüber. Mit Einbezug der genannten Maßnahmen sind die Belange angemessen gewichtet.

Für die Abwägung zu den klimarelevanten Auswirkungen der Gebietsentwicklung ist die Grenze dessen zu akzeptieren, was zu diesem komplexen Thema auf B-Plan Ebene geregelt werden kann.

3.6 Grundwasser

Bei Entwicklung des Plangebietes kommt es zwar zu einer stellenweisen (nicht vollständigen) Versiegelung und Verdichtung des Bodens, dennoch ist dadurch ein über ein geringfügiges Maß hinausgehendes Absinken des Grundwasserstandes innerhalb des Plangebietes und seiner nächsten Umgebung nicht zu befürchten.

Bei Niederschlagsereignissen staut sich anfallendes Wasser im vorgesehenen Regenrückhaltebecken ein. Der Direktabfluss verringert sich, und das Wasser verbleibt über einen längeren Zeitraum hinweg im Plangebiet. Dadurch kann dem nur schlecht aufnahmefähigen Untergrund ein Anteil des Niederschlagswassers zugeführt werden, und die Grundwasserneubildung wird unterstützt. Gemäß Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA-M 102-4 (mit HAD und WaSiG-Verfahren mit dem Tool NatUrWB, siehe Begründungstext „Entwässerung“) werden im Referenzzustand (unbebauter Zustand) rund 33 % des Niederschlagswassers dem Grundwasser zugeführt. Bei Entwicklung des Plangebietes mit Regenrückhaltebecken (und begrünten Garagendächern) werden etwa 48 % des Niederschlagswassers dem Grundwasser zugeführt.

Vor diesem Hintergrund wird nicht erwartet, dass aufgrund des Vorhabens die Eichen trockenfallen werden, dass Schäden im Bereich der Bestandsbebauung entstehen und dass private Brunnen nicht mehr nutzbar sein werden. Eine Beweissicherung wird für nicht erforderlich erachtet.

Auch der angefragte Zukauf von Flächen zum Objektschutz wird für nicht erforderlich gehalten. Daher wird an dem üblichen Verfahren (Verkauf von Grundstück inkl. Haus) festgehalten. Für eine planmäßige und effektive Versickerung ist der Boden aufgrund seiner geringen Wasserdurchlässigkeit insgesamt jedoch nicht geeignet. Daher wird von der Festsetzung von expliziten Versickerungsflächen abgesehen.

3.7 Boden und Bodendenkmäler

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt²⁸. Die Ergebnisse werden innerhalb des Umweltberichts berücksichtigt. Im Umweltbericht werden Bodenfunktionen beschrieben und ihre Beeinträchtigung bewertet. Im Umweltbericht werden außerdem Hinweise zur Minimierung der Beeinträchtigung formuliert. Außerdem liegen keine besonders schützenswerten Böden vor, es werden keine konkreten zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen angesetzt. Der Umweltbericht betrachtet den Aspekt gesamtstädtisch einschließlich des Rücknahmebereichs²⁹. Baubegleitenden Bodenschutzmaßnahmen werden voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet.

Zu Umweltprüfung und Umweltbericht sind unterschiedliche Hinweise, u. a. durch den Kreis Herford (z. B. keine Lage im Einzugsbereich einer Altlast bekannt), im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Sie sind für die Bearbeitung zur Kenntnis genommen und wurden außerdem überwiegend durch das Baugrundgutachten vertieft. U. a. liegen konkrete Angaben zu gegebenen Bodenarten und Empfehlungen für Straßen- und Kanalbau vor. Auch wird auf Grundlage des Baugrundgutachtens von einer planmäßigen Versickerung abgesehen. Eine Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen ist damit nicht sinnvoll oder erforderlich. Dass keine Zuschreibung zum schutzwürdigen Boden gegeben ist, wurde im Umweltbericht berücksichtigt³⁰. Aspekte wie die Verdichtungsempfindlichkeit und Anfälligkeit für Erosion durch Wasser werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt und stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Bodenversiegelung soll zum Schutz des Bodens und zur Vermeidung und Verminderung von durch eine Versiegelung potenziell entstehenden Nachteilen gering gehalten werden. Daher ist im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans nun eine Festsetzung zur Vorgartengestaltung aufgenommen, die eine wasserdurchlässige und grüne Gestaltung vorgibt. Auch sind unterschiedliche Festsetzungen aufgenommen, durch die eine qualitative Ausführung der nicht versiegelten Flächen generiert wird, wie z. B. das Integrieren von artenreichen Wildpflanzensaatgut, u. a. zum Erosionsschutz, im Regenrückhaltebecken. Ein Hinweis zum

²⁸ (Umtec - Prof. Biener | Sasse | Konertz - Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbB, 2023)

²⁹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

³⁰ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

Bodenschutz ist ebenfalls aufgenommen. Demnach ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorzusehen.

„Durch die Mitnutzung vorhandener Straßen können zudem zusätzliche Flächenbedarfe und Bodeninanspruchnahmen für die äußere Anbindung des Gebiets minimiert werden. Damit werden die durch die Umsetzung der Planungen erheblichen Beeinträchtigungen für den Belang Boden zumindest so weit minimiert, wie es mit den Planungszielen vereinbar ist.“³¹

Darüber hinaus erfolgt die Abwägung zugunsten der Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum“. Auch vor dem Hintergrund, dass im Stadtgebiet derzeit keine „recyclebaren“ und damit für den Belang Boden konfliktärmeren Flächen vorhanden³² sind.

Im Bebauungsplan sind Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 (s. o.), zu Erdarbeiten / Benachrichtigung bei Auffälligkeiten des Bodens sowie zum Mutterboden aufgenommen.

Durch das LWL - Archäologie für Westfalen ist eine Stellungnahme zum Umgang mit potenziellen Bodendenkmälern eingegangen. Die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Klärung hinsichtlich des vermuteten Bodendenkmals sollen die Bereiche, die von geplanten Bodeneingriffen berührt sind, durch Baggersondagen untersucht werden. Für die Baggersondage wird ein Zeitfenster im Rahmen der Bauausführung eingeplant. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Durch die Baugrunduntersuchung wurden zunächst keine Siedlungsreste festgestellt³³.

4 Belange Nachbarschaft

4.1 Emissionen und Immissionen

Der Kreis Herford äußert im Rahmen seiner Stellungnahme, dass hinsichtlich des Immissions-schutzes keine Bedenken bestehen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Um die durch Schallimmissionen entstehende Belastung der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarschaft und der neu entstehenden Wohneinheiten zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersuchung³⁴ durchgeführt. Untersucht wurden dabei die durch Erschließungsverkehr und den Verkehr im öffentlichen Raum generierten Schallimmissionen einschließlich der durch die erwarteten Neuverkehre entstehenden Bewegungen. Als Ergebnisse der Untersuchung durch das Ingenieurbüro Stöcker (07.07.2023) wird folgendes festgehalten: Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“³⁵, 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

³¹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

³² (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

³³ (Umtec - Prof. Biener | Sasse | Konertz - Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbB, 2023)

³⁴ (Ingenieurbüro Stöcker, 2023)

³⁵ (Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 2002)

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 der 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 Jöllenbergstraße ergibt sich gemäß Untersuchung bei der Projektrealisierung nur eine niedrige Erhöhung der Lärmimmissionen durch Verkehre. Die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV³⁶ 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 plangebietsinternen Erschließung ausgehenden Geräusche wurde der dem Plangebiet nächstgelegene Immissionsort am Vorsteherweg untersucht. Sowohl tags als auch nachts werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)/ 49 dB(A)) mit Werten von 50,0 dB(A) / 41,1 dB(A) (1. Obergeschoss) unterschritten.

Diese Veränderung wird als geringfügig und zumutbar bewertet. Weitere bedeutsame Lärmquellen werden nicht erwartet. Es werden keine Maßnahmen oder Festsetzungen getroffen.

Die Hinweise bezüglich heranrückenden Immissionsorten werden zur Kenntnis genommen. Ein Lärmkonflikt hinsichtlich der Werkstattfläche und einer potenziell heranrückenden Wohnbebauung wird nicht erwartet, da sich die Werkstatt nicht mehr in Nutzung befindet.

Baulärm wird nur temporär und in einem ortsüblichen Umfang gegeben sein.

Durch die Stellungnahmen des Kreises Herford wurde ein Hinweis hinsichtlich der immissionsbezogenen Differenzen zwischen WA und WR abgegeben. Dieser wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung wird diesbezüglich (von WA zu WR) nicht vorgenommen, sodass die Festsetzung nach wie vor im Sinne des Hinweises ist.

Hinsichtlich der weiteren befürchteten Emissionen (Abgase, Feinstaub) wird der Umweltbericht, Abschnitt *Klima und Luft*, zitiert: „Dabei gilt für die Umsetzung der Planungen auch, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen des BImSchG zu berücksichtigen und erhebliche Belastungen für jede sich ansiedelnde Nutzung auszuschließen sind, was im Hinblick auf die vorliegend angestrebte Wohngebietsentwicklung absehbar gegeben ist. Weder die geplanten Darstellungen im FNP noch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 95 werden Nutzungen zulassen, die erhebliche Immissionen hervorrufen. Auch werden in einem WA grundsätzlich auch mögliche Nutzungsformen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen z. B. explizit ausgeschlossen.“³⁷ Zu den Umweltbelangen Klima und Luft werden erhebliche Umweltauswirkungen

³⁶ (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, In der Fassung vom Nov. 2020)

³⁷ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

ausgeschlossen³⁸. Im Umweltbericht heißt es, dass die vorgesehene Planung den gesetzlichen Bestimmungen durch BImSchG, BNatSchG und KSG entsprechen.

Zitiert wird dazu außerdem aus dem Abschnitt *Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*: „Die durch die Umsetzung der örtlichen Bauleitplanverfahren entstehenden baubedingten Auswirkungen (Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen) zur Schaffung eines Wohngebiets werden zeitlich begrenzt sein. Dementsprechend haben diese bei einer Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben keine nachhaltig negativen Auswirkungen für die im Raum bestehenden Wohnfunktionen. Auch anlagebedingt sind keine verfahrenskritischen Sachverhalte bzw. erheblich negative Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen zu erwarten. [...] Bedeutende Wohnumfeldfunktionen werden bei einer Umsetzung der Planungen ebenfalls nicht berührt. [...] In der Summe sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen bei einer Umsetzung der Planung für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt erkennbar. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist gegeben.“³⁹

Geringfügige Auswirkungen auf die Feinstaub- und Abgasbelastung werden im Kontext der Ergebnisse des Umweltberichts den weiteren Belangen, insbesondere dem Ziel der Wohnraumschaffung, untergeordnet.

4.2 Geländeaufschüttungen

Um unterschiedliche Beeinträchtigungen zu verhindern, soll der natürliche Geländeverlauf grundsätzlich erhalten bleiben. Dafür wird eine Festsetzung aufgenommen, die auch ausdrücklich Klarheit über den Bereich entlang der Grundstücksgrenzen schafft. Durch die Darstellung des bestehenden Geländeverlaufes in der Plankarte können Veränderungen nachvollzogen werden.

4.3 Verschattung

Bei der Entwicklung des Plangebiets können sich, etwa durch neue Gebäude oder hinzukommende Vegetation, Schattenwürfe auf umliegende Grundstücke erstrecken. Richtung Osten kommen keine schattenwerfenden Elemente hinzu, betroffene Wohngrundstücke befinden sich also insbesondere im Norden und Westen. Die Fassaden und Freisitze Richtung Süden sind derzeit überwiegend zu kleinen Anteilen durch Vegetation verschattet, eine außergewöhnliche Vorbelastung besteht in dieser Hinsicht nicht.

Die im WA1 und WA4 entstehenden Gebäude werden aufgrund der Baufenster und einzuhaltender Abstandsflächen mindestens 3 m, häufig mindestens 4 m, von der Grundstücksgrenze abgerückt sein. Die umliegenden Grundstückspartellen verfügen über eine übliche Tiefe, so dass ein üblicher Abstand zwischen den bestehenden und hinzukommenden Baukörpern entsteht.

³⁸ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

³⁹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

Die Gebäude sind in ihrer Höhenentwicklung und Dichte durch Festsetzungen auf ein Maß beschränkt, das sich an den Dimensionen der Umgebung orientiert. Im Norden wird dabei u. a. aus Rücksichtnahme zur Bestandsbebauung ein besonders niedriges Maß angesetzt. Geländeaufschüttungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Damit ist zu erwarten, dass die Schattenwürfe vorwiegend in den Gartenbereichen auftreten. Es gilt darüber hinaus, dass die entstehende Verschattungssituation und die damit einhergehenden Einschränkungen einer insbesondere hinsichtlich Dichte und Dimensionierung ortsüblichen Entwicklung entspringt und zumutbar sind. Durch die aufgeführten Festsetzungen sind die privaten Belange (jeweilige Beeinträchtigung des Eigentums) bereits angemessen gewichtet. Eine Anpassung der Gebäudehöhen- und baufensterfestsetzung wird daher nicht vorgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden bewusst aus Rücksichtnahme zur angrenzenden Bebauung bzw. im Sinne eines angemessenen städtebaulichen Übergangs formuliert, auch, um Auswirkungen auf private Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der angrenzenden Parzellen gering zu halten.

Die vorgesehenen Festsetzungen schränken gleichzeitig die privaten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes bereits in verschiedener Hinsicht ein. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit wird deshalb davon abgesehen, weitere oder deutlich verschärfte Festsetzungen zu treffen.

Je nach Jahres- und Tageszeit werden auch im Bereich der plangebietsinternen Grundstücke Verschattungen auftreten. Diese werden sich insbesondere im WA2 entlang des Sieks ergeben. Weil Sonne und Erde im Jahres- und Tagesverlauf jedoch in unterschiedlichen Winkeln zueinanderstehen, ist eine durchgängige Verschattung von Gebäuden und Dachflächen nicht zu erwarten. Dazu wird festgehalten, dass die Sonne insbesondere im Sommer hochsteht und der schattenwerfende Baumbestand im Winter kein Laub trägt.

Aus energetischer Sicht ist die Verschattung der Südseiten keine Einschränkung. Zur Gewinnung von solarer Energie tragen in Abhängigkeit der Tageszeit auch nach Ost oder West ausgerichtete Flächen ebenso wie in der Mittagszeit die nach Süd ausgerichteten Flächen bei. Das Maß an auftretender Verschattung wird somit als zumutbar erachtet und gegenüber des Wohnraumbedarfs nicht schwerer gewichtet. Eine Verkleinerung der Baufenster wird in diesem Kontext nicht vorgenommen.

In der Plandarstellung sind jetzt auch die eingemessenen Kronenbereiche der Bäume am Siekstrand mit aufgenommen.

Es ist grundsätzlich richtig, dass die südlich der Bebauung stehenden hohen Bäume zur Verschattung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke führen können. Allerdings muss dies in Abhängigkeit der Präferenz der Bewohner nicht als Nachteil wahrgenommen werden. Es handelt sich um Laubbäume, die in den Wintermonaten eine lichtdurchlässige Aststruktur aufweisen. An heißen Sommertagen kann der von den dann belaubten Bäumen ausgehende Schatten als angenehm empfunden werden.

Die bestehenden Eichen im Bereich des vorgesehenen Quartiersplatzes sind ausdrücklich erhaltenswert und werden durch eine Festsetzung zum Erhalt geschützt.

4.4 Klima

Die Belange Klima und Luft werden durch den Umweltbericht⁴⁰ untersucht. Dort wird festgehalten, dass die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung wegen der gegebenen Durchgrünung (Gärten) keinen problematischen Lastenraum bezüglich des lokalen Klimas darstellt. Gleichzeitig wird das Plangebiet auf Grundlage externer Quellen derzeit überwiegend als „Grünfläche mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion“, teils als „Siedlung mit weniger günstiger thermischer Situation“, eingestuft.

Durch den Bebauungsplan werden im Entwurf nun zugunsten verschiedener Umweltbelange, auch zur Verbesserung des Lokalklimas, Festsetzungen u. a. zur Umsetzung von Dachbegrünung, Vorgartenbegrünung und Hausbaumpflanzungen oder zum Erhalt der Siekstrukturen getroffen bzw. ergänzt.

„Diese tragen in der Summe dazu bei, dass für das örtliche Kleinklima keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen verbleiben werden und auch das neue Wohnquartier klimatisch in sich ausgeglichen sein wird bzw. keine Wärmeinsel durch das neue Wohnquartier entsteht. [...] Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem geplanten Wohngebiet aufgrund der getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen künftig um Siedlungsbereiche mit günstiger thermischer Situation handelt.“⁴¹

Die im Bebauungsplan gegebenen und ergänzten Festsetzungen werden als sinnvolle und gut ausreichende Maßnahmen erachtet. Weitere Anpassungen werden auf Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts nicht vorgenommen. Der Gehölzbestand im Siek bleibt mit seiner Filterwirkung und thermischen Ausgleichsfunktion ausdrücklich erhalten.

4.5 Starkregen und Überflutung

Unmittelbar im Zusammenhang mit den zu beobachten und zu erwartenden Klimaveränderungen wird häufig auf das vermehrte Auftreten von Starkregenereignisse hingewiesen. Zum Schutz der Anwohner vor den schädigenden Auswirkungen von Starkregen wird für die B-Plan-Neuaufstellungen auf entsprechende Fließwege- und Senkensimulationen zurückgegriffen, mit denen der schadfreie Abfluss der möglicherweise großen Wassermengen über sogenannte Notfließwege überprüft wird. Dabei wird die angrenzende Bestandsbebauung mit abgebildet und in die Analyse mit einbezogen.

Im Ergebnis wird sichergestellt, dass durch entsprechende Maßnahmen Sorge getragen wird, dass extreme Regenereignisse schadlos in die angrenzenden Gewässerstrukturen abgeleitet

⁴⁰ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

⁴¹ (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, 2023a)

werden können. Aus den bereits vorliegenden Kartierungen⁴² für die Bestandssituation ist zu erkennen, dass es heute keine Beeinflussung durch die B-Plan-Fläche gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung existiert.

Um diesen Zustand zu erhalten und zum Schutz der benachbarten Grundstücke wird durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke im Plangebiet grundsätzlich zu erhalten ist. Für den Bereich der Grundstücksgrenzen wird außerdem explizit festgesetzt, dass technische Stützungen unzulässig sind.

Dadurch wird einem topografisch bedingten Abfluss auf die benachbarten Grundstücke entlang der Markusgasse entgegengewirkt. Das anfallende Niederschlagswasser verläuft weiterhin entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

Zum Schutz der plangebietsinternen Wohngebäude, insbesondere im Norden, sollten Bauleute bestimmte Maßnahmen ergreifen. Dazu wird der Hinweis „Schutz vor Starkregen“ aufgenommen. Bauleuten wird bspw. die Ausbildung von Schwellen im Bereich von Zu- und Ausgängen oder Ausfahrten sowie ein leicht erhöhter Erdgeschossfußboden empfohlen. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Sockelhöhen erlauben dieser Empfehlung nachzukommen.

Durch die Plangebietsentwicklung und die damit einhergehende Teilversiegelung wird ein angehobener Regenwasserabfluss erwartet. Um dem entgegenzuwirken, wurden folgende Maßnahmen verbindlich durch den Bebauungsplan festgesetzt:

- Dachbegrünung
- Regenrückhaltebecken mit Wildpflanzensaatgut
- Grüne und wasserdurchlässige Gestaltung der Vorgartenbereiche
- Möglichst geringe Versiegelungsrate durch die reduzierte GRZ 0,3 in großen Teilen des Gebiets
- Zisternen auf Privatgrundstücken (Gartenbewässerung)

Neben den ausdrücklichen Festsetzungen sind folgende Maßnahmen für die Objektplanung angedacht:

- Grünbeete im öffentlichen Straßenraum
- Grüne und schwach versiegelte Gestaltung des Quartiersgrüns (ÖG1)
- Wasserdurchlässig entwickelte untergeordnete Verkehrsflächen

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt des Gebietes wurde eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-M 102-4 Abschnitt 5.3 durchgeführt. Im Rahmen der Bilanzierung wurden u. a. der Direktabfluss (R_D) für drei unterschiedliche Planungszustände ermittelt:

⁴² (Kreis Herford - Kataster und Vermessung, kein Datum)

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

Ergebnis der Überprüfung hinsichtlich des Direktabflusses (R_D) ist, dass der R_D im unbebauten (natürlichen) Zustand anteilig 13 % des Wasserhaushalts ausmacht. Bei Entwicklung der Planung einschließlich der ausgewählten festgesetzten Maßnahmen (Begrünung der Garagen- und Carportdächer, Entwicklung des Regenrückhaltebeckens) kann der R_D -Wert, also der Direktabfluss, um 5 % im Vergleich zum unbebauten Zustand reduziert werden.

Insgesamt wird erwartet, dass bei Berücksichtigung von Festsetzungen und Hinweisen zum baulichen Schutz der Gebäude (deren Umsetzung im Interesse der zukünftigen AnwohnerInnen ist) und der Festsetzung zur Geländemodellage im Kontext des leicht herabgesetzten Direktabflusses der Schutz von angrenzenden und plangebietsinternen Gebäuden ausreichend gegeben ist. Von der Ausbildung eines Gewässergrabens oder einer Erhöhung der Abstände wird abgesehen.

Bezüglich der Erläuterungen zur Versickerung wird auf Kap. 3.6 verwiesen. Oben genannte Festsetzungen werden aufgenommen bzw. beibehalten. Darüber hinaus werden keine Anpassungen vorgenommen.

4.6 Wasserver- und Entsorgung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Erforderliche Genehmigungen und Einleitungserlaubnisse werden zu gegebener Zeit bei der jeweils zuständigen Stelle eingeholt.

Die aktuellen wasserrechtlichen Regelungen einschließlich der Vorgaben gemäß § 55 Abs. 2 WHG i. V. m § 44 LWG sind bekannt und finden Berücksichtigung in der Planung. Die Entwässerung erfolgt zwingend im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation kann am sich südöstlich befindenden Hauptsammler angeschlossen werden.

Die am Standort angetroffenen bindigen Böden sind wegen ihrer eingeschränkten Wasserdurchlässigkeit für eine Versickerung im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 138 ungeeignet⁴³. Aus diesen Gründen ist eine ortsnahe Regenwasserableitung in das am südöstlichen Plangebietsrand vorhandene Gewässer mit vorheriger Zwischenspeicherung in einem zentralen Rückhalteraum als naturnahes, offenes Regenrückhaltebecken in Erdbauweise bereits durch den Vorentwurf vorgesehen (Weiteres s. Begründung, Abschnitt „Entwässerung“). Zur Minimierung von hydraulischen Belastungsspitzen gilt dabei der normative Grundsatz „Rückhaltung vor Einleitung“; d. h. vor Einleitung in das Gewässer ist ein Rückhalteraum anzuordnen, der die tatsächlich eingeleitete Drosselwassermenge auf den heute aus dem Gebiet abfließenden natürlichen Landabfluss begrenzt. Der Notüberlauf erfolgt zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner Richtung Gewässer.

⁴³ (Umtec - Prof. Biener | Sasse | Konertz - Partnerschaft Beratender Ingenieure und Geologen mbB, 2023)

Eine Anpassung der Planung ist diesbezüglich nicht erforderlich und sinnvoll. Es ist weiterhin geplant, eine Einleitungsstelle zu entwickeln und die Überfahrt zurückzubauen.

Nachrichtlich wird erwähnt, dass bei der Konzeption der wasserwirtschaftlichen Erschließung auch eine alternative Entwässerungskonzeption mit deutlich dezentraleren Ableitungs- und Retentionsansätzen geprüft wurden. Diese Alternative sah private Anstauspeicher auf den Grundstücken, Tiefbeete und Baumrigolen sowie Gründächer auf Flachdächern und insbesondere auch mehrere Einleitungsstellen sowohl an aus der gemeindlichen Regenwasserkanalisation als auch direkt von den am Gewässer anliegenden privaten Grundstücken vor. Bei dieser Alternative sollte das zentrale Regenrückhaltebecken entfallen.

In einer ersten Abstimmung mit den zuständigen Wasseraufsichtsbehörden wurde die bei der Umsetzung dieser Alternative einhergehende Verlagerung der betrieblichen Verantwortung für die Retention des Niederschlagswassers sehr skeptisch und nur unter weitreichenden Auflagen an die Wirtschaftsbetriebe der Stadt als gangbar gesehen, so dass diese Alternative nicht weiterverfolgt wird.

4.7 Verkehrstechnische Erschließung und Mobilität

Anlässlich des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung⁴⁴ durchgeführt. Geprüft wurden die verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebiets, insbesondere auf den Knotenpunkt Jöllenbecker Straße (L 855) / Vorsteherweg.

Im Rahmen der Untersuchung wurden dabei insbesondere das derzeitige Verkehrsaufkommen und die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV) für den Knotenpunkt ermittelt. Die QSV im Bestand zur maßgeblichen Spitzenstunde am Nachmittag liegt in der Stufe A.

„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. Der Neuverkehr aus dem Plangebiet des „Bebauungsplan 95 Vorsteherweg“ stellt somit eine mit der bestehenden Infrastruktur ohne zusätzliche Maßnahmen abzuleitende Belastung dar. Eine relevante verkehrstechnische Verschlechterung des heutigen Zustandes ist nicht zu erwarten.“⁴⁵

Die Ergebnisse beruhen auf einer 24-stündigen Verkehrszählung und berücksichtigen die Morgen- und Nachmittagsspitzen an einem normalen Werktag außerhalb der Schulferien. Weitere Angaben, auch zur Vorgehensweise im Rahmen der Untersuchung und dem erwarteten Verkehrsaufkommen, können dem ausgelegten Erläuterungsbericht entnommen werden.

Die ermittelten Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmenden sind sehr kurz, ein leistungsfähiger Anschluss an das Straßennetz ist gegeben. Die im Rahmen der Stellungnahme als problematisch deklarierte verkehrliche Situation wird daher als subjektive Einschätzung zur Kenntnis

⁴⁴ (Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, 2023)

⁴⁵ (Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, 2023)

genommen, auf Grundlage der Untersuchung ist jedoch nur eine maximal geringwertige Betroffenheit des Belangs bei Entwicklung des Plangebietes zu erkennen.

Parkende Fahrzeuge gegenüber des Vorsteherwegs wurden im Rahmen der Verkehrszählung und zusätzlich auch bei den Grundstücksbesichtigungen nicht festgestellt. Dabei ist zu beachten, dass auch vor dem Hintergrund der anfallenden Verkehre die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet durch Festsetzung begrenzt wurde. Damit wurde bereits eine angemessene Gewichtung der Belange vorgenommen.

Entsprechend der Ergebnisse wird nicht erwartet, dass die Leichtigkeit des Verkehrs bedeutend negativ beeinflusst wird. Die ermittelten Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmenden sind sehr kurz, ein leistungsfähiger Anschluss an das Straßennetz ist gegeben. Es werden keine baulichen oder verkehrsregelnden Ertüchtigungen oder Veränderungen bezüglich der abzuleitenden Belastung für notwendig befunden.

Der Erschließungsraum innerhalb des Plangebiets soll, auch aus Sicherheitsgründen, nicht unverhältnismäßig durch ruhenden Verkehr belastet werden. Daher wurde als örtliche Bauvorschrift über den Bebauungsplan eine Mindestanzahl an auf den Grundstücken zu entwickelnden Stellplätzen festgelegt. Die Festsetzung differenziert zwischen den einzelnen WA-Gebieten und ist dabei auf die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten abgestimmt. Die angedachten Grundstücksgrößen erlauben die Umsetzung dieser Festsetzung, sind dabei zudem unverbindlich.

Es ist zu erwarten, dass Besuchende nicht auf den privaten Grundstücken parken werden. Daher ist vorgesehen, zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen.

Die Abhängigkeit vom privaten PKW lässt sich aufgrund diverser struktureller Rahmenbedingungen leider nicht ohne weiteres - insbesondere nicht auf Ebene des Bebauungsplanes - lösen. Eine gesamtheitlich nachhaltige Mobilitätslösung, auch für Pendelverkehre, ist hier in dem Sinne nicht möglich. Gleichwohl wurden im Rahmen dieser Bauleitplanung unterschiedliche Maßnahmen überprüft, die zur Nutzung des Umweltverbunds (Fuß-, Radverkehr, ÖPNV) für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung anregen.

Zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs soll der plangebietsinterne Straßenraum attraktiv gestaltet werden. Vor diesem Hintergrund ist angedacht, im Rahmen der Objektplanung u. a. Grünbeete (auch zur Förderung von Klima, Flora und Fauna; ggf. mit Rigolen), gut begehbare und befahrbare Oberflächen sowie Sitzgelegenheiten im Bereich des Quartiersgrüns aufzugreifen. Flächenfestsetzungen etwa zur Vorbereitung von Carsharing werden nicht vorgesehen, weil ein entsprechendes Konzept im lokalen Kontext unangemessen und nicht praktikabel ist. 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. Bei einer zukünftigen Anpassung des ÖPNV-Netzes durch den verantwortlichen Träger werden die vorhandenen und erwarteten Bedarfe berücksichtigt.

Veränderungen im Mobilitätsverhalten sind mittel- bis langfristig zu erwarten, gleichzeitig müssen auch die heutigen Bedarfe durch die Planung berücksichtigt werden. Daher wurde

überwiegend eine Straßenraumbreite von 7 m angesetzt. Diese Straßenraumbreite ist, u. a. in Anlehnung an die lokalen Bedarfe und die RASt, so bemessen, dass unterschiedliche Variationen der Straßenraumaufteilungen möglich sind. Eine bedarfsgerechte Bemessung ist somit sichergestellt. Hierbei ist die Straßenraumbreite ausdrücklich nicht gleichzusetzen mit der Verkehrsfläche für den PKW-Verkehr, sondern mit der für alle Verkehrsteilnehmenden auszugestaltenden Erschließungsporzellierung. Die Ausgestaltung und die Betrachtung unterschiedlicher Möglichkeiten zur Differenzierung dieser Fläche erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Mit einer Verkehrsraumbreite von 7 m sind dabei unterschiedliche Varianten möglich.

Die Fläche für die sich im Norden befindende Fuß- und Radwegverbindung zur Markuskasse ist aufgrund der Breite des dafür nutzbaren Flurstücks 576 auf 2 m begrenzt. Die Fläche bietet jedoch ausreichend Platz für eine barrierefreie Ausgestaltung.

Insgesamt wird der Fuß- und Radverkehr im mindestens üblichen Maß durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Dimensionierung Verkehrsraum, Verbindung im Norden, Quartiersplatz) berücksichtigt.

Ein möglichst geringer Versiegelungsgrad durch Verkehrsflächen wird grundsätzlich angestrebt. U. a., weil die sich ergebende öffentliche Straßenraumfläche in Variante 1 kleiner ausfällt, wird der Ansatz der Ringerschließung ohne Stichstraßen weiterverfolgt. Dabei müssen sich jedoch (je nach Grundstücksaufteilung und -Größe) keine längeren privaten Zufahrten im Bereich des WA3 ergeben.

Auf der Grundlage der Stellungnahmen wurde erneut eine Verschmälerung des Straßenraums überprüft. In jedem Fall wird eine Breite von 5,5 m wegen der Belangen der Ver- und Entsorgung beibehalten. Somit wäre eine Verschmälerung von maximal 1,5 m möglich. Die vorgeschlagene Verschmälerung (durch Einbahnstraßenregelung) wird aus unterschiedlichen entgegenstehenden Gründen nicht verfolgt. Weil private Grundstücksflächen kleingehalten werden sollen, werden Stellplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum bereitgestellt. Daraus und wegen der angestrebten Pflanzbeete und ihrer potenziell zugehörigen Rigolen ergeben sich entsprechend Platzbedarfe. Darüber hinaus gilt der Verkehrsraum als nicht zu unterschätzender Begegnungs- und Kommunikationsraum. Ein weiterer Faktor ist das sich wegen einer Einbahnregelung ergebende zusätzliche Verkehrsaufkommen, das wegen notwendiger Rundfahrten entstehen kann.

Überprüft wurde außerdem die Möglichkeit, wasserdurchlässige Oberflächen oder breitfugiges Pflaster festzusetzen. Es stellte sich jedoch heraus, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mit kf-Werten von $5 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ – $5 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Deswegen ist nicht auszuschließen, dass sich Niederschlagswasser staut und Frostschäden entstehen. Von einer Festsetzung wird daher abgesehen.

Der verkehrstechnische Anschluss des Plangebietes an das umliegende Verkehrsnetz kann nur über den Vorsteherweg an die Jöllennecker Straße bzw. für Rad- und Fußverkehr zusätzlich über das Flurstück 576 an die Markuskasse erfolgen. Die vorgeschlagenen zusätzlichen Anbindungen z. B. über die Paulinenstraße bzw. Flurstücke Nr. 703 oder 40 würden unterschiedliche Nachteile mit sich bringen, wie z. B. einen erhöhten Versiegelungsgrad oder die

Durchtrennung des Waldes (einschließlich geschütztem Landschaftsbestandteil). Sie sind angesichts der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung nicht notwendig und könnten nicht ohne Weiteres durchgesetzt werden. Auf die notwendigerweise zu nutzenden Grundstücke besteht aktuell kein Zugriff.

Die im Rahmen der Beteiligung Seitens dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eingegangenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Ausführungen zum Thema sind auch unter Kap. 2.9 Verfahren aufgeführt.

Hinweise zu Entwicklungen im Bereich der Sundernstraße sowie zur temporären Baustelle im Bereich der Jöllenbecker Straße werden zur Kenntnis genommen, sie sind im Kontext dieses Bauleitplanverfahrens nicht von Relevanz und werden an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt.

4.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden, es werden nicht mehr als drei Vollgeschosse entwickelt. Eine Aufwertung der Löschgruppe ist nicht erforderlich. Die genannten Hinweise, etwa zum § 3 Abs. 2 BHKG, werden zur Kenntnis genommen.

Die Zuwegungen und Kurvenradien wurden überprüft. Sie sind durch Fahrzeuge der Feuerwehr nutzbar. Lediglich im westlichen Wendehammer können größere Fahrzeuge nicht unmittelbar wenden, sondern müssen rückwärts ein- oder ausfahren.

4.9 Wärme, Energie und weitere technische Infrastruktur

Im Rahmen der Projektentwicklung ist die energetische und wärmetechnische Versorgung des neuen Wohngebietes mit einer zentralen Quartierslösung vorgesehen.

Auf Bebauungsplanebene wird hier zunächst die Flächenverfügbarkeit für die zentralen technischen Anlagen gesichert. Nachgelagert erfolgt im Zuge der detaillierten Planung die erforderliche Feinabstimmung zwischen der Stadt Enger, der Westfalen Weser Netz GmbH und dem Projektentwickler.

Die abgegebenen Hinweise und Unterlagen zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplanteiländerung, u. a. durch den Kreis Herford und die Versorger, werden zur Kenntnis genommen. Kostenfragen werden vertraglich geklärt. Die Erschließungs- und Infrastrukturplanung wird voraussichtlich nach Satzungsbeschluss abgestimmt und konkretisiert.

Abschließende Auskünfte zum Umgang mit bestehenden Leitungen können derzeit nicht gegeben werden. Voraussichtlich wird der aktuelle Endpunkt der bestehenden Telekommunikationslinie verändert, für die weiteren Anliegerinnen und Anlieger des Vorsteherwegs ergeben sich vermutlich keine längeren Störungen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden und werden die für Enger relevanten Träger benachrichtigt.

Die Sicherung der Leitungen im Rahmen der Bauausführung fällt in den Zuständigkeitsbereich der ausführenden Firmen.

4.10 Quartiersgrün und Spielplatz

Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und der näheren Umgebung wird das Quartiersgrün (ÖG1) mit positivem ökologischem und klimatischem Einfluss vorgesehen. Der Erhalt der bestehenden Bäume ist für diesen Bereich festgesetzt, die weitere Gestaltung der Fläche wird im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert. Vorgesehen ist, dass die Fläche weitestgehend unversiegelt entwickelt wird. Lediglich eine Sitzgelegenheit mit entsprechender Zuwegung ist angedacht. Im Bebauungsplan wird dieser Ansatz durch die Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ anstatt der ehemaligen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ gefestigt. Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ ist so dimensioniert, dass neben der notwendigen baulichen Anlage eine großzügige Fläche für Abstandsgrün entstehen kann.

Die Kombination aus öffentlichen und privaten Grünflächen, dem begrünten Regenrückhaltebecken sowie den weiteren Festsetzungen zur Begrünung der WA-Grundstücke (z. B. Begrünung von Einfriedungen und Vorgärten, s. 4.11) wird einen grünen Quartierscharakter herstellen.

Für die zukünftigen Bewohnenden des Plangebiets stehen Spielflächen zur Nutzung zur Verfügung:

Einerseits ist die zukünftige Nutzung der am Rüwenhorst liegende Fläche durch den Stadtrat beschlossen. Eine erhöhte Frequentierung durch zukünftig im Plangebiet lebende Kinder und Jugendliche ist wünschenswert.

Zusätzlich ist gesetzlich vorgegeben, dass für Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten grundsätzlich ein Spielplatz für Kleinkinder bei der Errichtung anzulegen ist. Wohneinheiten in Gebäuden mit weniger als drei Wohneinheiten ist häufig ein privater Freisitz zugeordnet. Es ist davon auszugehen, dass Anwohnende ihre Freisitze im eigenen Interesse entsprechend ihren Bedarfen zum Spielen entwickeln. Familien mit Kleinkindern sind damit nicht auf die Fläche am Rüwenhorst angewiesen, dennoch ist der (begleitete) Besuch mit etwa 5 Minuten Gehzeit gut möglich. Innerhalb des Plangebietes wird kein öffentlicher Spielplatz entwickelt, denn Spielangebote werden in ausreichendem Maß erwartet und wirtschaftliche Gründe (Unterhaltungskosten) widersprechen einer nachhaltigen Unterhaltung der Fläche.

4.11 Gartengestaltung

Die aufgeführten Einwände, Hinweise und Anregungen sind teils gerechtfertigt und sollen im tragbaren Umfang berücksichtigt werden. Zu beachten ist, dass im Bereich der WA-Gebiete die Belange des Eigentumsrechts den unterschiedlichen Belangen des Umweltschutzes, und damit den einzelnen Festsetzungen, entgegenstehen.

Im Kontext der Klimaentwicklung werden zugunsten der unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes für die WA-Gebiete Festsetzungen zu Gründächern, zur Vorgartengestaltung

(Untersagen v. Schottergärten), zu Hausbaumpflanzungen, zu Photovoltaik-Anlagen, zu Zisternen (dezentrale Rückhaltung und Nutzung v. Niederschlagswasser), zu privaten Heckenpflanzungen entlang des Sieks sowie zur Begrünung von Einfriedungen aufgenommen.

Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf u. a. Klima, Boden, Tiere, Pflanzen und gesunde Wohnverhältnisse aus. Der sachgerechte Umgang mit Niederschlagswasser wird positiv beeinflusst. Außerdem wird die Versorgung mit erneuerbarer Energie unterstützt. Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich meist auf mehrere Belange positiv aus und werden damit im Interesse der Allgemeinheit getroffen.

Die vorgesehenen Festsetzungen schränken die privaten Nutzungsmöglichkeiten in verschiedener Hinsicht ein. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit wird deshalb davon abgesehen, weitere oder deutlich verschärfte Festsetzungen zu treffen. Der Besitz von kleineren Dachflächen bereits ab 5 m² mit PV-Anlagen erscheint aus technischen und wirtschaftlichen Gründen bspw. nicht verhältnismäßig. Neben den o. g. Festsetzungen zu Gründächern und Zisternen auf privaten Grundstücken bei gleichzeitiger Entwicklung des zentralen Regenrückhaltebeckens erscheinen außerdem zusätzliche Festsetzungen zu dezentralen oberirdischen Regenrückhaltebecken wegen anfallender Kosten, Pflege- und Wartungsaufwänden sowie der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit unverhältnismäßig. Durch die Kombination von privaten (Zisternen) und öffentlichen Rückhalteflächen wird auch der normative Grundsatz berücksichtigt und Lasten in zumutbarem Verhältnis verteilt.

Je Wohn-Grundstück ist für festgesetzte Zisternen ein Fassungsvermögen von 0,75 m³ pro 100 m² Grundstück, mind. jedoch immer 4 m³, vorzusehen. Mit dem vorgesehenen Mindestfassungsvermögen soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Von der Vorgabe zur Installation für die Nutzung als Brauchwasser für WC-Anlagen/ ... wird wegen erhöhten technischen Anforderungen und zu starker Einschränkung der privaten Belange abgesehen.

Enger, den 03.11.2023

Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH

Dipl.-Ing. Ralf Fritze

5 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Detmold (Hrsg.). (19. Juni 2023). *Regionalplan OWL - Entwurf 2020*. Abgerufen am September 2023 von bezreg-detmold.nrw.de: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_2023_textliche_festlegungen.pdf
- Bezirksregierung Detmold (Hrsg.). (kein Datum). *Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - Textliche Darstellung*. Abgerufen am September 2023 von bezreg-detmold.nrw.de: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_obbi_anl_text_gep_bi.pdf
- Biologische Station Ravensberg im Kreis Herford e.V. (04. September 2019). *Waldvögel in Enger - Detailkarte 14. Kirchlengern, Nordrhein-Westfalen*.
- Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH. (06. Juni 2023). *Bebauungsplan Nr. 95 "Vorsteherweg" Verkehrsuntersuchung - Erläuterungsbericht*. Enger, Nordrhein-Westfalen.
- Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH. (06. Juni 2023). *Bebauungsplan Nr. 95 "Vorsteherweg" Verkehrsuntersuchung - Erläuterungsbericht*. Enger, Nordrhein-Westfalen, Deutschland.
- Ingenieurbüro Stöcker. (07. Juli 2023). *Schalltechnische Untersuchung für den Bauungsplan Nr. 95 "Vorsteherweg" Enger-Pödinghausen - Bericht Nr.: E02790*. Haltern am See, Nordrhein-Westfalen.
- Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH. (14. September 2023a). *Aufstellung des Bauungsplans 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 Bauungsplans 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 September 2023 von geoportal.kreis-herford.de: <https://geoportal.kreis-herford.de/geoviewer/?layerIds=51,1,104,448,442,444,440,441,445,446,450&visibility=true,true,true,true,true,true,true,true,true,true,true&transparency=50,0,0,30,30,30,30,30,30,30&alert=JTNDZGI2JTNEJTNDcCUyMHN0eWxlJTNEJTlyZm9udC1>
- Kreis Herford (Hrsg.). (kein Datum). *Kreis Herford Landschaftsplan Enger/Spenge Festsetzungskarte*. Abgerufen am September 2023 von 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
- Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. (2002). Berlin. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV. (In der Fassung vom Nov. 2020).
- Stadt Enger (Hrsg.). (29. Juni 2022). *Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Widukindstadt Enger*. Von engender.de: https://www.enger.de/PDF/Satzung_zum_Schutz_des_Baumbestandes_in_der_Widukindstadt_Enger.PDF?ObjSvrID=1470&ObjID=5067&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1659305113 abgerufen

Stadt Enger/ Enderweit + Partner GmbH. (Juni 2004). *Stadt Enger Flächennutzungsplan*.
Abgerufen am September 2023 von <https://geoportal.kreis-herford.de/FNP/Enger/Enger/Enger.pdf>

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.