STADT ENGER

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 94 A „Lambernweg“

Dezember 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 85 (Ursprungsplan)
- 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer
- 3.6 Boden
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept
- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Plankonzept

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambernweg“
– Gliederung siehe dort –

Teil III: Anlagen

A.1 **Bestandskarte**, Stadt Enger und Planungsbüro Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, hier: Bestandskarte für den Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg", Juli 2020, Ergänzung Geltungsbereich B-Plan Nr. 94 A „Lambernweg“ Februar 2022.

A.2 **Städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Enger und Planungsbüro Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, hier: Städtebauliche Rahmenplanung, Mai 2020, Ergänzung Geltungsbereich B-Plan Nr. 94 A „Lambernweg“ Februar 2022.

A.3 **Schalltechnische Untersuchung,** Stadt Enger und Akus GmbH, Bielefeld hier: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Vorstudie zur Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen am Sieler Weg / Lambernweg, 19.03.2020, inklusive ergänzender Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren Nr. 94 A „Lambernweg“ vom 18.07.2022.

Hinweis:

Der ursprünglich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“ wurde gemäß Beschluss des Rats vom 16.09.2021 in zwei Teile und damit separate Bauleitplanverfahren Nr. 94 A „Lambernweg“ (Gewerbefläche östlich Hühnerrottstraße) und Nr. 94 B „Sieler Weg“ (Wohnbaufläche westlich Hühnerrottstraße) aufgeteilt.

Das vorliegende Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 94 A „Lambernweg“ wird im Parallelverfahren zusammen mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Enger durchgeführt.

1. Einführung

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

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 03.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 sowie die 9. Flächennutzungsplanänderung beschlossen (siehe Vorlage Nr. VL-6/2020). In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt am 25.05.2020 wurden erste Planüberlegungen in Form einer Rahmenplanung vorgestellt (siehe Vorlage Nr. VL-52/2020). Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB erfolgte auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs im November/Dezember 2020.

Mit Beschluss des Rats vom 16.09.2021 wurde der ursprünglich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“ in die beiden getrennten Verfahren Nr. 94 A „Lambernweg“ (Gewerbefläche östlich Hühnerrottstraße) und Nr. 94 B „Sieler Weg“ (Wohnbaufläche westlich Hühnerrottstraße) aufgeteilt. Die grundsätzlichen Planungsziele werden jedoch beibehalten. Im Folgenden wird zur besseren Einordnung die Entwicklung der Planung dargestellt.

Beschluss aus 2020: Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“

Der Geltungsbereich des ursprünglich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ umfasste eine Fläche von ca. 7,76 ha. Die Flächen der 9. FNP-Änderung sind darin eingebunden und machen anteilig ca. 1,2 ha aus. Übrige Teilflächen, die zukünftig über den Bebauungsplan abgedeckt werden sollen, entsprechen bereits den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Enger.

Begrenzt werden die heute überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen des ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ durch die Opferfeldstraße im Süden, den Lambernweg im Norden, den Sieler Weg im Westen und vorhandene Gewerbenutzungen im Osten. Übrige angrenzenden Nutzungen zeigen südlich und westlich Wohnbebauung, die anteilig im Süden des ursprünglichen Geltungsbereichs mit in den geplanten Geltungsbereich eingebunden wird. Nördlich liegt der Freiraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch den ursprünglichen Geltungsbereich hindurch verläuft die Hühnerrottstraße, die von einem alleeartigen Baumbestand begleitet wird.

Im Hinblick auf die genannten Zielsetzungen sollten die Planflächen westlich der Hühnerrottstraße zukünftig über den Bebauungsplan Nr. 94 gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die im Süden vorhandene Wohnbebauung wurde dabei in die Planungen mit eingebunden. Des Weiteren erfolgten innerhalb des Wohngebiets unter anderem Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB, Pflanzgeboten gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sowie öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB. Der Bereich östlich der Hühnerrottstraße wurde als Gewerbegebiet (GE) und als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GEN) gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Auch hier wurden die Flächen insbesondere durch öffentliche Verkehrsflächen ergänzt. Die zwischen diesen beiden Gebietsabschnitten bestehende Hühnerrottstraße mit beidseitigem Baumbestand wurde durch Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25b BauGB als markante Struktur und Grünachse gesichert und gestärkt. Analog dazu erfolgte entlang

der nördlichen Plangebietsgrenze eine Kombination aus Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB zur Eingrünung der Flächen im Übergang zur freien Landschaft. Die äußere Erschließung des Standorts für die Gewerbeflächen sollte von Nordosten über den Lambernweg bzw. im Weiteren über die Bünder Straße erfolgen. Die Erschließung der Wohnbauflächen wurde von Westen über den Sieler Weg vorgesehen.

Beschluss aus 2021: Teilung des Geltungsbereichs

Die Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, bezogen sich nahezu ausschließlich auf die Entwicklung der Wohnbaufläche. Unbestritten ist allerdings, dass in Enger heute schon geeignete Gewerbegrundstücke fehlen. Damit die Entwicklung neuer gewerblicher Grundstücke zügig vorangetrieben werden kann, wurde eine Aufteilung des Plangebiets in zwei Teilbereiche vorgenommen. Die Aufteilung des Bebauungsplans in die beiden getrennten Verfahren Nr. 94 A „Lambernweg“ (Gewerbefläche östlich Hühnerrottstraße) und Nr. 94 B „Sieler Weg“ (Wohnbaufläche westlich Hühnerrottstraße) wurde vom Rat in der Sitzung am 16.09.2021 beschlossen (siehe Vorlage Nr. VL-89/2021). Die grundsätzlichen Planungsziele werden jedoch beibehalten.

Zukünftig sollen die zwei Aufstellungsverfahren mit unterschiedlicher Geschwindigkeit durchgeführt werden. Dabei soll zunächst Planungsrecht für die dringend benötigten gewerblichen Bauflächen im Bereich östlich der Hühnerrottstraße geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambernweg“ zur Realisierung der gewerblichen Bauflächen umfasst die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Hühnerrottstraße sowie die Hühnerrottstraße selbst inklusive der angrenzenden Gehölze, einen Teil des bestehenden Lambernwegs im Norden und die bereits bestehenden gewerblichen Flächen des Flurstücks 487 im Süden. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambernweg“ umfasst insgesamt ca. 2,92 ha und liegt im Norden der Stadt Enger. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Lambernweg,
- im Osten durch vorhandene Gewerbenutzungen,
- im Süden durch gewerbliche Bebauung und
- im Westen durch eine Ackerfläche.

Die genaue Abgrenzung ist der Plankarte zu entnehmen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 85 (Ursprungsplan)

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

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet liegt im Norden der Stadt Enger in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) vom historischen Ortskern und stellt eine weitestgehend unbebaute sowie unversiegelte Fläche dar. Lediglich ein Teilbereich im Süden des Plangebiets (Gewerbenutzung) ist bereits baulich entwickelt. Die bestehenden Gewerbebauten innerhalb des Plangebiets zeichnen sich durch klassische kleinteilige Hallenbauten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen aus. Das vor kurzer Zeit realisierte Gewerbegebäude direkt an der Hühnerrottstraße weist dazu einen sehr kleinen Abstand auf. Die nördlich angrenzenden Flächen innerhalb des vorliegenden Plangebiets werden überwiegend als Acker genutzt. Im Westen verläuft in Nordsüdrichtung ein Wirtschaftsweg (Hühnerrottstraße). Dieser wird von markantem Baumbestand geprägt. Ergänzend findet sich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine versiegelte Fläche in Form eines Wirtschaftswegs (Lambernweg).

Das **städtebauliche Umfeld** im Westen ist durch landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt. Weiter westlich (westlich des Sieler Wegs) grenzt wiederum Wohnbebauung an. Im Süden und Osten ist das Umfeld durch klassische kleine bis mittelgroße Gewerbenutzungen geprägt sowie weiter südlich durch die Wohnbebauung an der Opferfeldstraße. Am Knotenpunkt Bünder Straße-Lambernweg (Kreisverkehr) besteht zudem eine Einzelhandelsnutzung (Nachversorger für den täglichen Bedarf). Etwas abgesetzt vom Plangebiet in Richtung Ortskern liegt der große Friedhof Opferfeld. Im Westen führt die übergeordnete Meller Straße (L 712) und im Osten die Bünder Straße am Plangebiet vorbei. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Übergang zum offenen Landschaftsraum an. Dieser ist durch Acker- und Grünlandflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen und im näheren und weiteren Umfeld mit einzelnen Siedlungssplittern respektive teilweise Hofstellen geprägt.

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

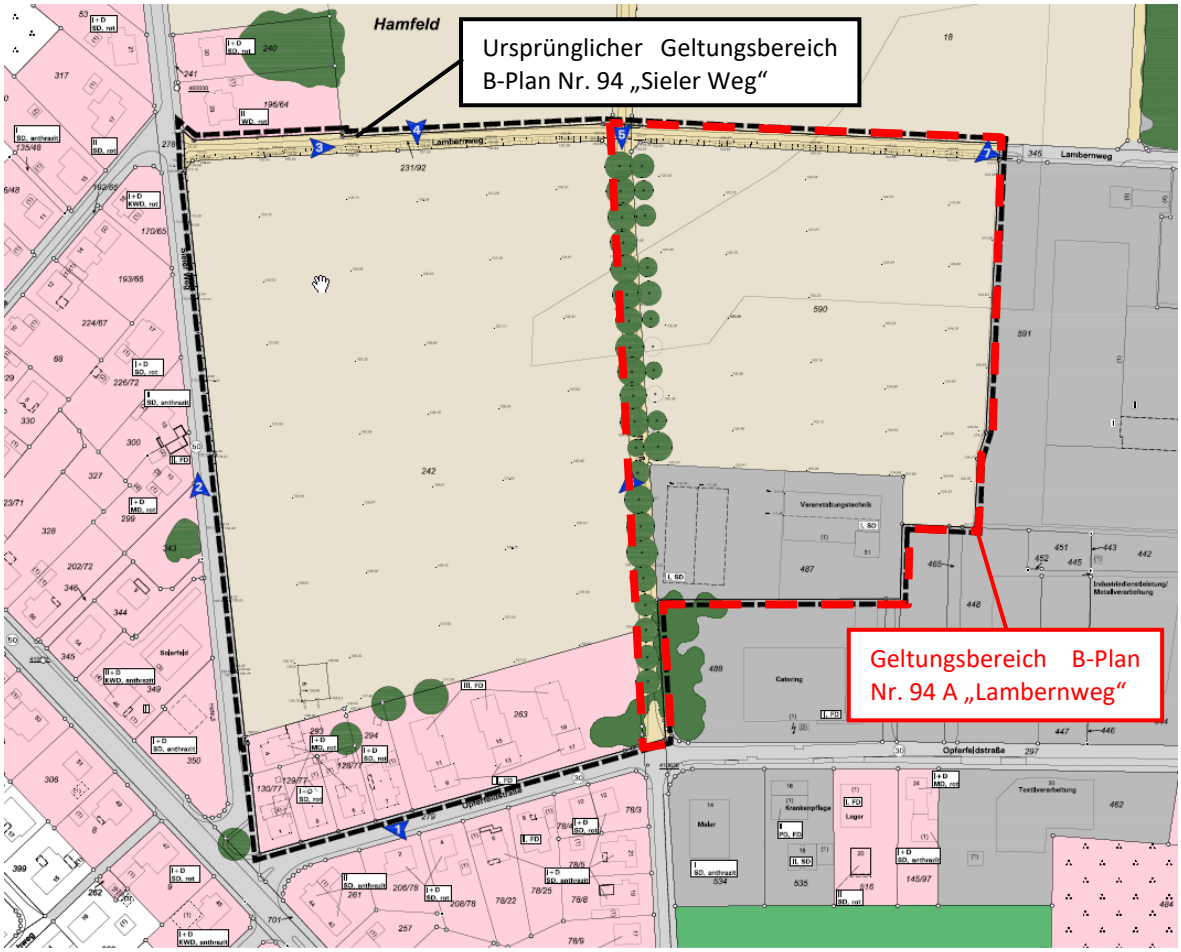

Abb.: Auszug Übersichtskarte Bestand, eigene Darstellung (Stand Juli 2020) – ohne Maßstab, genordet

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

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

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

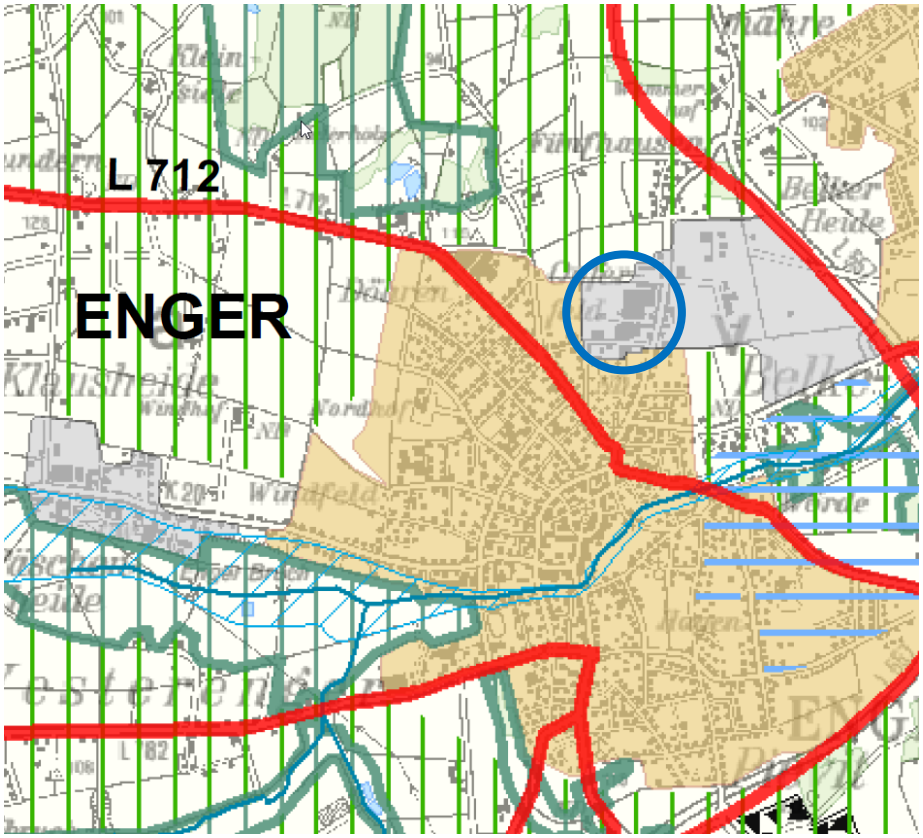

Abb.: Auszug rechtskräftiger Regionalplan Detmold (Blatt 7), ohne Maßstab – genordet

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit eine **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Aktuell läuft bis einschließlich 09.10.2023 die zweite Auslegung des Regionalplanentwurfs 2023.

Nach dem aktuellen Entwurf 2023 des Regionalplans OWL liegt das vorliegende Plangebiet unverändert innerhalb des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Die jeweils südlich bzw. östlich daran angrenzender Bereiche zeigen weiterhin gleiche Darstellungen. Der Bereich westlich ist weiterhin als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Nördlich beginnt der „Allgemeine Freiraum und Agrarbereich“ mit der gleichzeitigen Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Nördlich des Plangebiets entlang des Gliemkewegs ist im Entwurf 2023 des Regionalplans ergänzend die L 712n als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung (Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr) dargestellt.

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

Im wirksamen **Flächennutzugsplan (FNP)** der Stadt Enger werden die Planflächen für den Bebauungsplan Nr. 94 A anteilig als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Im Umfeld schließen sich westlich weitere Wohnbauflächen an. Östlich setzen sich gewerbliche Nutzungen fort. Nördlich beginnen Flächen für die Landwirtschaft (KREIS HERFORD 2020). Die wirksamen Darstellungen des FNPs entsprechen somit innerhalb des Plangebietsteils im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche nicht den geplanten Festsetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets an der Stelle. Der Bebauungsplan Nr. 94 A wird somit in diesem Bereich nicht als gemäß § 8(2) BauGB aus dem wirksamen FNP entwickelt angesehen. Ein separates FNP-Änderungsverfahren Nr. 9 für diesen Teilbereich ist demzufolge erforderlich. Dieses wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Auf den diesbezüglichen Ratsbeschluss der Stadt vom 03.02.2020 (siehe Vorlage Nr. VL-6/2020) wird verwiesen.

Die notwendige **landesplanerische Anfrage** nach § 34 Landesplanungsgesetz wurde bereits im Februar 2020 an die Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Schreiben vom 01.04.2020 erhebt die Bezirksregierung Detmold gegen die vorgelegte Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Festsetzungen von **Schutzgebieten** oder auch Abgrenzungen anderer naturschutzfachlich wertvoller Bereiche liegen innerhalb der Planflächen nicht vor. **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Allerdings ist der alleeartige Baumbestand aus tiefastenden Eichen entlang der Hühnerrottstraße als Allee im Sinne des § 41 LNatSchG NRW zu bewerten. Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zudem zu folgenden **naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien** Aussagen vor:

- Nördlich **angrenzend** beginnt das über den **Landschaftsplan** „Enger/Spenge“ (KREIS HERFORD 2012) weiträumig festgesetzte **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) Nr. 3.2.1. In das Landschaftsschutzgebiet eingebunden ist im nördlichen Nahbereich des Plangebiets der geschützte Landschaftsbestandteil (LB) „Wehmersiek und Nebensieke (3.4.1.21)“. Ca. 280 m südöstlich des Plangebiets unterliegen die Freiflächen – ebenso wie das gesamte nördliche und westliche Umfeld des Stadtgebiets von Enger – dem Landschaftsschutz. Hier werden die geschützten Landschaftsbestandteile LB 3.4.1.31 (Siek westlich der Sattelmeierstraße) und LB 3.4.1.24 (Bolldammbachsiek und Nebensieke) eingebunden (KREIS HERFORD 2020).

- Als gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 LNatSchG **gesetzlich geschützte Biotope** wurden **im Umfeld** (innerhalb 500 m Abstand) der Planflächen folgende Strukturen kartiert (LANUV NRW 2020). Darüber hinaus bestehen weitere geschützte Biotope (siehe Umweltbericht) im weiteren Umfeld. Alle geschützten Biotope werden überwiegend von schutzwürdigen Biotopen (Biotopkatasterflächen) umgeben (LANUV NRW 2020):
  - BT-3817-4235-2002: Nass- und Feuchtgrünlandbrache / Seggen- und binsenreiche Nasswiese (EE3) ca. 400 m nördlich des Plangebiets,
  - BT-3817-4236-2002: Bachbegleitender Erlenwald / Auwald (AC5), ca. 370 m nördlich des Plangebiets,
  - BT-3817-489-9: Nass- und Feuchtgrünland incl. Brachen / Seggen- und binsenreiche Nasswiese (NEC0), ca. 880 m nördlich des Plangebiets,
  - BT-3817-488-9: Teich / stehende Binnengewässer (natürlich o. naturnah, unverbaut) (yFF0), ca. 870 m nördlich des Plangebiets,
  - BT-3817-487-9: Quellbach / Fließgewässerbereiche (natürlich o. naturnah, unverbaut) (yFM4), ca. 820 m nördlich des Plangebiets,
  - BT-3817-4240-2002: Bachbegleitender Erlenwald / Auwald (AC5), ca. 600 m nordwestlich des Plangebiets,
  - BT-3817-4239-2002: Quellbach / Fließgewässerbereiche (natürlich o. naturnah, unverbaut) (yFM4), ca. 600 m nordwestlich des Plangebiets,
  - BT-3817-464-9: Abgrabungsgewässer / stehende Binnengewässer (natürlich o. natur-nah, unverbaut) (yFG0), ca. 690 m nordwestlich des Plangebiets,
  - BT-3817-465-9: Bachbegleitender Erlenwald (AC5), ca. 780 m nordwestlich des Plangebiets,
  - BT-3817-475-9: Tümpel (periodisch) / stehende Binnengewässer (natürlich o. naturnah, unverbaut) (yFD1), ca. 940 m südwestlich des Plangebiets.

  Diese werden überwiegend von den nachstehend gelisteten schutzwürdigen Biotopen (Biotopkatasterflächen) umgeben (LANUV NRW 2020):

  - BK-3817-155 „Feldholz-Grünlandkomplex nördlich Enger“, ca. 70 m nördlich des Plan-gebiets,
  - BK-3817-161 „Feldgehölze nördlich Enger“, ca. 480 m nordöstlich des Plangebiets,
  - BK-3817-038 „Wald-Kleingehölz-Grünlandkomplex nördlich von Enger“, ca. 450 m nordwestlich des Plangebiets,
  - BK-3817-016 „Steinbruch nördlich von Enger“, ca. 680 m nordwestlich des Plangebiets,
  - BK-3817-157 „Kleines Siek bei Enger“, ca. 920 m südwestlich des Plangebiets,
  - BK-3817-253 „Bolldammbachtal“, ca. 780 m südöstlich des Plangebiets.

Ergänzend dazu sind im Umfeld der Planflächen verschiedene Bereiche als Strukturen mit besonderer oder herausragender Bedeutung für den Biotopverbund eingestuft (LANUV NRW 2020). Nächstgelegene Naturdenkmale (verschiedene Einzelbäume) liegen im Abstand von mind. 280 m zum Plangebiet im südlichen Stadtgebiet vor (KREIS HERFORD 2020). **Natura 2000-Gebiete** und Naturschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebiets bis 1 km nicht ausgewiesen (LANUV NRW 2020).

Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind mit Ausnahme des Alleebaumbestands im Gebiet keine besonderen Ziele und Belange zu berücksichtigen. Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen wie die Allee entlang der Hühnerrottstraße sind jedoch gem. § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt. Ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind per Gesetzgebung verboten. Pflegemaßnahmen und die bestimmungsgemäße Nutzung werden hierdurch nicht berührt. Diesen Vorgaben wird durch die geplante Sicherung des Baumbestands mittels einer kombinierten Festsetzung von öffentlichen Grünflächen gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB und Festsetzungen zum Erhalt

der Bäume gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB nachgekommen. Im FNP bleibt in diesem Bereich die Darstellung von Grünfläche erhalten, sodass die Planungen mit den zu berücksichtigenden Belangen vereinbar sind.

Dementsprechend werden im Zuge der Umsetzung der Planungen keine besonderen Ziele und Belange zu berücksichtigen sein. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

3.5 Gewässer

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

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

3.6 Boden

Innerhalb der konkreten Plangebietsflächen zeigen die überwiegenden Bereiche nach Auswertung der Bodenkarte (BK50) Parabraunerde (L32) der Bodeneinheit L3916_L342 (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017; IMA GDI.NRW 2020).

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

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

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 A liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand **keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** vor.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford) mitzuteilen, sofern derartige Änderungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen

o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund festgestellt werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für das Vorkommen von Altlasten wurde in den Planentwurf zur Offenlage aufgenommen.

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Gemäß der Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen zum vorherigen Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“ befindet sich im nun vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambernweg“ im Süden des Flurstücks 590 das archäologische **Bodendenkmal** DKZ 3817,0136 (eisenzeitlicher Siedlungsplatz). Der LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Absprachen mit der LWL-Archäologie für Westfalen sind frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen.

Eine entsprechende Untersuchung wurde im August 2022 durchgeführt. Nach Abschluss der Ausgrabung auf der eisenzeitlichen Siedlung (DKZ 3817,0391) auf dem vermuteten Bodendenkmal am Lambernweg hat der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld das Flurstück 590 aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zur Bebauung freigeben. Das Bodendenkmal hat sich zwar bestätigt, aufgrund der Bodenerosion ist ein Großteil der ehemaligen Siedlung soweit abgeschwemmt worden, dass nur noch eine sicher eisenzeitliche Grube in geringer Tiefe erhalten war. Diese wurde vollständig ausgegraben. Damit existiert das Bodendenkmal an Ort und Stelle nicht mehr, sondern nur noch als Sekundärquelle als geborgene Keramikscherben und Grabungsdokumentation.

Weitere Baudenkmale liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambernweg“ wird das Ziel der planungsrechtlichen Absicherung eines bestehenden respektive vorgeprägten **Gewerbegebiets** verfolgt. Der Gewerbeflächenbedarf soll am überplanten Standort anteilig gedeckt werden. Damit sollen zum einen bereits in der Stadt vorhandenen Betrieben Erweiterungsoptionen eröffnet und zum anderen Ansiedlungsvorhaben neuer Firmen ermöglicht werden. Gründe für stetige Nachfrage nach Gewerbeflächen werden, ähnlich wie bei der Nachfrage nach Wohnraum, in der sehr hohen Attraktivität insbesondere des Raums Bielefeld und in der hervorragenden Lage der Stadt Enger zu diesem Oberzentrum und den umliegenden attraktiven Mittelzentren wie z. B. Herford gesehen.

Mit dem Ziel flexibler Ansiedlungsmöglichkeiten in unterschiedlicher Größenordnung erfolgt eine angebotsorientierte Planung. Im Fokus stehen dabei aufgrund der kleinteiligen Struktur des künftigen Gewerbegebiets eher kleinere Unternehmen. Im Ergebnis dient die vorliegende Planung der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert. Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und die künftige Lage am Stadtrand im Übergang zum freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

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

- Schaffung qualitätsvoller, funktions- und zukunftsfähiger Strukturen sowie Nachbarschaften.
- Adäquate Reaktion auf die bestehenden Ränder und Schnittstellen.
- Entwicklung einer funktionalen und effizienten Erschließung mit Anschluss an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen.
- Sicherung der durchgehenden Fuß-/Radwegeachse entlang der Hühnerrottstraße sowie im Bereich des Lambernwegs.
- Stärkung und Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets beidseits der Bünder Straße für eine breite Nachfragegruppe.
- Vorhaltung der Flächen insgesamt für produzierende und verarbeitende Betriebe, abgestimmt auf die Immissionsschutzbelange.
- Schaffung einer flexiblen städtebaulichen Struktur zur Ansiedlung primär kleinteiliger Gewerbestrukturen/-unternehmen.
- Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange in der gegebenen Nachbarschaft zum westlich gelegenen bestehenden und perspektivisch geplanten Wohnsiedlungsbereich sowie der planungsrechtlichen Vorbereitung angemessener Übergänge.

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

4.2 Plankonzept

Aufbauend auf den bereits für den Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“ definierten Planungszielen wurde zunächst ein **städtebaulicher Rahmenplan** für das Planverfahren Nr. 94 erarbeitet. Dieser diente als inhaltliche Grundlage für den damaligen Vorentwurf. In diesem Rahmenplan sind die im Vorfeld erörterten Zielvorstellungen der unterschiedlichen Beteiligten aufgenommen worden. Der bereits für den Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“ erstellte städtebaulicher Rahmenplan sowie die definierten Planungszielen haben ungeachtet der Teilung des Geltungsbereichs weiterhin Bestand. Diese werden in der Folge kurz aus der damaligen Perspektive zusammengefasst:

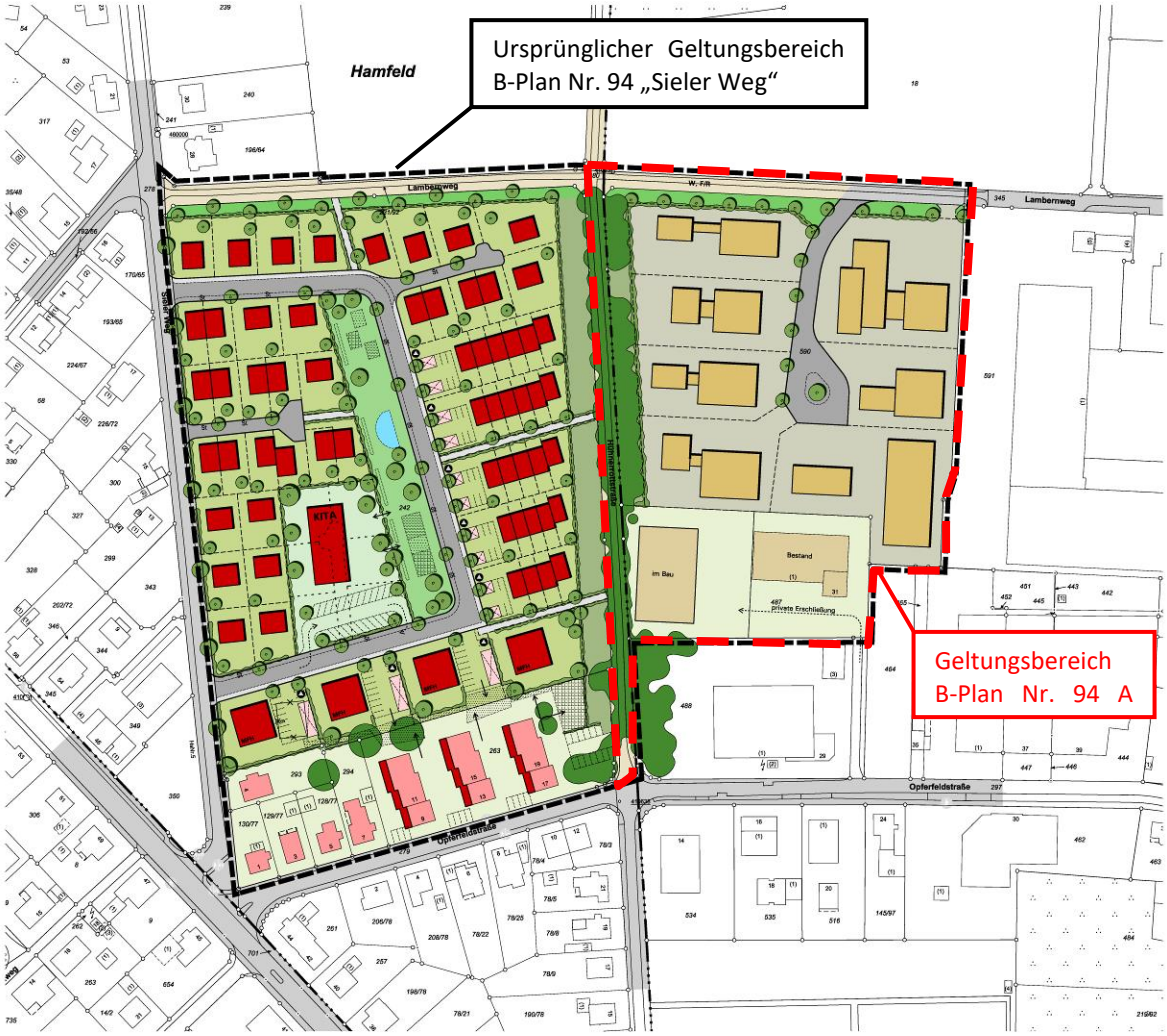

Abb.: Auszug städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“, eigene Darstellung (Stand Mai 2020) – ohne Maßstab, genordet

Die äußere **Erschließung** des Plangebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt für den westlichen Teil (Fokus Wohnen) primär über den Sieler Weg und die Opferfeldstraße. Dies gilt in besonderem Maße für die optional geplante KITA-Nutzung im südlichen Zufahrtsbereich. Der südliche Teil des östlichen Gewerbegebiets wird bestandsorientiert über die Opferfeldstraße (Privaterschließung) und der neue Bereich über den nördlich gelegenen bestehenden Lambernweg erschlossen. Aus Sicht der Stadt sind insbesondere die zwei geplanten Anschlusspunkte entlang des Sieler Wegs planerisch sinnvoll und notwendig, um im Zuge möglicher künftiger Baumöglichkeiten innerhalb des neuen Wohngebiets eine funktionsfähige Erschließung sicherstellen zu können. Lediglich ein

Erschließungspunkt in diesem Bereich hätte zur Folge, dass bei notwendigen Bauarbeiten im Knotenbereich Engpässe hinsichtlich der Erschließung eintreten könnten. Die bestehenden **Wirtschafts**- sowie **Fuß-/Radwege** im Bereich der Hühnerrottstraße und des Lambernwegs werden bestandsorientiert gesichert und mittels ergänzender kleiner Fuß- und Radwegeverbindungen mit dem Plangebiet verflochten. Kurze Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad sind demnach in alle Richtungen sichergestellt. Die **Binnenerschließung** im westlichen Plangebietsteil mit dem Erschließungsring, den Anknüpfungspunkten hinsichtlich der Fuß-/Radwege sowie den beiden Stichstraßen zur Erschließung weiterer Bautiefen ist als Ergebnis der Vorabstimmungen sowie des räumlichen Zuschnitts des Plangebiets entwickelt worden. Insbesondere der notwendige Ausbau des Sieler Wegs außerhalb des Plangebiets ist zur Sicherstellung der Erschließung des neuen Wohngebiets parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren zu klären und abschließend zu definieren.

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 94 eingegangenen Stellungnahmen und Fragestellungen, insbesondere zur geplanten Wohnbebauung im Westen, wurde das Plangebiet gemäß Ratsbeschluss aus September 2021 geteilt. Beschlossen wurde eine Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 94 in die beiden separaten Verfahren Nr. 94 A „Lambernweg“ (Gewerbefläche östlich Hühnerrottstraße) und Nr. 94 B „Sieler Weg“ (Wohnbaufläche westlich Hühnerrottstraße). In einem ersten Schritt soll die Schaffung von Planungsrecht im östlichen Bereich für die geplante gewerbliche Entwicklung vorangetrieben werden. Der bereits für den Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“ erstellte **städtebauliche Rahmenplan** sowie die definierten Planungsziele haben ungeachtet der Teilung des Geltungsbereichs weiterhin Bestand.

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nachbarschaft zu den umliegenden Wohnnutzungen und der weiterhin perspektivisch geplanten Wohnnutzung westlich des vorliegenden Plangebiets ist bereits frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden.[1] Aufgabe des Gutachtens war u. a. herauszuarbeiten, ob eine typische Gewerbenutzung und somit eine allgemeine Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet möglich ist. Im Ergebnis wurde anhand einer typisierenden Betrachtungsweise die Tauglichkeit des Plangebiets für eine Gewerbegebietsausweisung festgestellt. In den unmittelbar an den bestehenden und perspektivisch geplanten Wohnsiedlungsbereich im Westen angrenzenden Teilflächen wurde von einer eingeschränkten Gewerbenutzung ausgegangen. Zu den Einzelheiten der schalltechnischen Bewertung wird auf Kapitel 5.5 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Darauf aufbauend und entsprechend den oben dargelegten Planungszielen beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan Nr. 94 A eine **immissionsschutzbezogene Grobgliederung nach Nutzungsarten** gemäß § 1(4) BauNVO. Gliederungen dienen grundsätzlich der räumlichen Verteilung zulässiger

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

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

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

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

Das Plangebiet soll insgesamt für produzierende und verarbeitende, jedoch in weiten Teilen für nicht erheblich belästigende sowie im Randbereich für nicht wesentlich störende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Daher werden **folgende Festsetzungen getroffen**:

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

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung „Gewerbegebiet“ und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür (s. o.) entsprechen. Zudem sollten diese Nutzungen im Stadtgebiet im Regelfall ihren idealtypischen,

integrierten Standort im engeren Siedlungsbereich finden. Das vorliegende Plangebiet liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs, der Ortskern ist fußläufig gut (etwa 750 m Luftlinie) erreichbar.

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

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

d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe.

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

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

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung bzw. Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt bzw. im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht, die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Ausnahmen können somit für **untergeordnete**

betriebsbezogene Verkaufsstätten von Unternehmen zugelassen werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf – auch als Dienstleistung verstanden – eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge). Der Ausnahmevorbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu. Voraussetzung ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt nicht zu befürchten sind. Gleichzeitig trägt die Regelung angemessen dazu bei, klassische Einzelhandelsnutzungen in den Ortskerne zu lenken.

f) Selbstständige Flächen für Freiflächensolaranlagen und Windenergieanlagen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese flächenintensiven Nutzungen den übergeordneten, kleinteiligen gewerblichen Nutzungszielen (siehe Kapitel 4) entgegenstehen. Windenergieanlagen wären zudem aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen im direkten Umfeld aus immissionsrechtlichen Überlegungen voraussichtlich nicht realisierbar. Klarstellend werden diese demzufolge ausgeschlossen.

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

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

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um die im Westen und Süden benachbarte Wohnbebauung und die westlich verlaufende Meller Straße (L 712). Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über ca. 190 m und in Ost-West-Richtung liegt die Ausdehnung bei ca. 145 m.

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

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

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Nähe des Gewerbegebiets zum Siedlungsbereich sowie zu den umgebenden Verkehrstrassen als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit

Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i. W. **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden. Eine entsprechend formulierte **Ausnahmeregelung** hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Die Einzelheiten müssen im Genehmigungsverfahren anhand der Gegebenheiten des konkret anzusiedelnden Betriebs geprüft werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

h) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter gemäß § 8(3) Nr. 1 BauNVO werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen hier langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können. Diese sollen vorbeugend vermieden werden.

i) Unterkünfte, die an Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer oder an selbständige Werkvertragsnehmerinnen oder Werkvertragsnehmer zu Wohnzwecken in der Freizeit vermietet oder überlassen werden, sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, falls sie dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Unterkunft ist eine bauliche Anlage, die an Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer oder an selbständige Werkvertragsnehmerinnen oder Werkvertragsnehmer zu Wohnzwecken in der Freizeit vermietet oder überlassen wird, bei der es sich aber nicht um Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes handelt (s. dazu auch § 3 Wohnraumstärkungsgesetz NRW (WohnStG). Die Regelung soll den künftigen Betrieben bewusst Handlungsspielraum hinsichtlich der Betriebsorganisation eröffnen. Die konkrete Ausgestaltung ist auf der Umsetzungsebene mit den Fachbehörden abzustimmen und aus Sicht der Stadt sachgerecht sowie verträglich möglich.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

- Die maximale **Höhe baulicher Anlagen** berücksichtigt die Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich sowie im Übergang zum freien Landschaftsraum. Für das GEN wird entsprechend den Geländeeinmessungen die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen mit 120,5 m über NHN festgesetzt. Für das GE wird die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen mit 120,0 m über NHN festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen dabei eine maximale Gebäudehöhe von umgerechnet rund 15,0 m. Dies ermöglicht eine angemessene bedarfsgerechte Gewerbebebauung. Betriebliche Erfordernisse werden darüber

hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile berücksichtigt, wie z. B. Lüftungsanlagen etc.

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl** GRZ von 0,8 wird in Anlehnung an die Orientierungswerte für die Obergrenzen der BauNVO festgesetzt, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Zudem entspricht diese Festsetzung dem in anderen Gewerbegebieten in Enger üblichen Maß.

- Mit der gleichen städtebaulichen Zielsetzung orientiert sich auch die festgesetzte **Geschossflächenzahl** GFZ an den Orientierungswerten für die zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

- Mit dem Ziel einer möglichst effektiven Ausnutzung des Gebiets erfolgt die Festsetzung einer hohen **Baumassenzahl** BMZ von 10,0 gemäß den Orientierungswerten für die Obergrenze der BauNVO.

- Es ist eine **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m zulässig. Es handelt sich um eine gängige, eher klarstellende Regelung in Gewerbegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen. Aufgrund der Abstände von mindestens 35,0 m bis knapp 45,0 m zur perspektivisch westlich geplanten Wohnbebauung und des gliedernden, breiten Gehölzzugs (Hühnerrottstraße) zwischen den Nutzungen wird die abweichende Bauweise auch in diesen Übergangsbereichen für städtebaulich vertretbar und nachbarverträglich gehalten. Zudem kann eine längere, geschlossene Fassade eine positive schalltechnische Wirkung zum Schutz der Wohnbebauung haben.

- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o. g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen, um das Gewerbegebiet effektiv zu nutzen. Entlang der Straßen werden die Baufelder mit einem Abstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen gefasst, um eine harmonische Straßenraumentwicklung zu unterstützen und ausreichend Raum für die Feuerwehrumfahrt zu geben. Zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen wird im Sinne der Entwicklung der darin vorgesehenen Gehölze und zur Schaffung einer städtebaulich verträglichen Raumkante im Übergangsbereich ein einheitlicher Abstand von 8,0 m vorgegeben. Im Bereich der westlich bestehenden Gewerbebauten wird den Abstand bestandsorientiert reduziert. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können dort gesichert werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

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

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

b) Große Pkw-Sammelstellplatzanlagen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder ungenügend gegliedert, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Gebiet. Begrünungsvorgaben für Baumpflanzungen sichern städtebauliche Qualitäten. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sind PKW-Stellplätze zudem mit **versickerungsfähigen Belägen** mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Dies wirkt sich positiv auf den natürlichen Wasserkreislauf aus. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Der nördliche Bereich des **Gewerbegebiets** wird über den nördlich gelegenen bestehenden Lambernweg erschlossen. Hiervon geht eine neu geplante Stichstraße mit entsprechender Wendeanlage Richtung Süden ab, welche die geplanten Gewerbeflächen erschließt. Der südliche Teil des Gewerbegebiets wird wiederum bestandsorientiert über die Opferfeldstraße (Privaterschließung) erschlossen. Über die nahgelegene Bünder Straße (L 712) wird das Gewerbegebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die beiden Wirtschaftswege Hühnerrottstraße und Lambernweg werden bestandsorientiert gesichert und als Fuß- und Radwege festgesetzt.

Die erforderlichen privaten **Stellplätze** sind im Plangebiet im späteren Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Mit der Planung von Gewerbenutzungen wird die Verkehrsmenge gegenüber der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich zunehmen. Angesichts der zentralen Lage, des bestehenden gut ausgebauten Straßennetzes und der maßvollen Verdichtung wird sich diese jedoch eher dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzung angleichen. Eine nachteilige oder unverhältnismäßige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird aktuell auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

5.5 Immissionsschutz

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

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Insgesamt werden vorliegend ein **Gewerbegebiet (GE) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN) gemäß § 8 BauNVO** mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 BauNVO festgesetzt.

Gewerbliche Nutzungen bestehen innerhalb des Plangebiets lediglich im Bereich des Flurstücks Nr. 487. Östlich und südöstlich angrenzend haben sich im Laufe der Zeit bis zur Bünder Straße gewerbliche Strukturen (GE-Gebiet Opferfeldstraße) entwickelt. Dieser Bereich wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 überplant. Der Bebauungsplan setzt im Sinne des § 9(2a) BauGB für den gesamten Geltungsbereich lediglich fest, welche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Bereichs zulässig bzw. unzulässig sind.

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die gewerblichen Nutzungen verursachten und auf die bestehende sowie geplante Wohnbebauung im Westen einwirkenden Geräuschimmissionen der

bestehenden und geplanten Gewerbenutzungen hat die Stadt Enger frühzeitig im Planverfahren eine **schalltechnische Untersuchung** erstellen lassen.[2] Diese schalltechnische Untersuchung wurde dabei für den ursprünglich angedachten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ erstellt. Die Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 94 haben jedoch trotz der Teilung des Plangebiets weiterhin Bestand. Die Entwicklung eines Wohngebiets westlich der Hühnerrottstraße soll perspektivisch weiterhin realisiert werden. Die Voraussetzungen und Aussagen des Gutachtens behalten daher weiterhin ihre Gültigkeit. Somit können die Inhalte der Untersuchung auch für den hier vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 B „Lambernweg“ herangezogen werden.

Ausdrückliches Ziel des Gutachtens war die Prüfung, ob eine Verträglichkeit der vorhandenen sowie geplanten gewerblichen Nutzungen mit der bestehenden und geplanten heranrückenden Wohnnutzung gegeben ist. Das Gutachten zeigt zudem weitergehende Möglichkeiten und Maßnahmen zum Umgang mit ggf. auftretenden Konfliktsituationen auf.

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

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

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

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

---

[2] Siehe Anlage A.3 zu diesem Bebauungsplan: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Vorstudie zur Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen am Sieler Weg / Lambernweg, 19.03.2020, Stadt Enger und Akus GmbH, Bielefeld, inklusive Ergänzende Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren Nr. 94 A „Lambernweg“ vom 18.07.2022.

Am Tag werden als **Vorbelastung** Pegel im Südosten des ursprünglich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ geplanten WA von ≤ 49 dB(A) und im Nordwesten bis < 35 dB(A) nachgewiesen. In der Nacht werden Pegel im Südosten des geplanten WA von ≤ 47 dB(A) und im Nordwesten bis < 35 dB(A) nachgewiesen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 für WA betragen 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Nachts wird demnach der WA-Richtwert im Südosten des ursprünglich geplanten WA im Nahbereich zum geplanten GE überschritten (dunkelgrün und gelbe Flächen gemäß Anlage 3, Blatt 2). Im geplanten Gewerbegebiet sind demnach nachts keine geräuschintensiven Tätigkeiten möglich.

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

Insgesamt kommt der Gutachter zum **Ergebnis**, dass tags auf der gesamten im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 94 „Sieler Weg“ geplanten WA-Fläche der Immissionsrechtwert für WA eingehalten wird, wenn im westlichen Gewerbegebietsteil in einer Breite von knapp 50 m das Gewerbegebiet derart eingeschränkt wird, dass dort nur noch nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Nachts wird im ursprünglich westlich geplanten WA auf mehr als 80 % der Flächen der Immissionsrichtwert für WA eingehalten. Dieser wird im südöstlichen Bereich in einer Tiefe (in Richtung Westen) von max. rund 70 m überschritten. Auf der dunkelgrünen Fläche (siehe Anlage 5, Blatt 2) wird ein Pegel nachts von ≤ 45 dB(A) erreicht und die Immissionsrichtwerte für WA von nachts 40 dB(A) zwar überschritten aber der Immissionsrichtwerte für MI von nachts 45 dB(A) eingehalten. Auch in Mischgebieten (MI) sind gesunde Wohnverhältnisse i. S. des BauGB zu gewährleisten. Aus Sicht der Stadt sind demnach gesunde Wohnverhältnisse in diesem Bereich grundsätzlich gegeben. Auf der gelben Fläche (siehe Anlage 5, Blatt 2) wird im Bereich der östlichen WA-Flächen ein Pegel von nachts ca. 45–47 dB(A) erreicht und die Immissionsrichtwerte für WA von nachts 40 dB(A) sowie MI von nachts 45 dB(A) überschritten. Im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 94 wurden in diesen Bereichen keine überbaubaren Flächen definiert und dem Lärmkonflikt dementsprechend planerisch vorgebeugt. Gemäß Gutachter kann dieser Bereich jedoch durch Gärten (ohne Terrassen etc.), Stellplätze, Garagen oder auch Spielplätze genutzt werden. Die Festsetzungen im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 94 entsprechen diesen Möglichkeiten. Um den Bestandsschutz der bestehenden GE-Betriebe sicherzustellen, empfiehlt der Gutachter, die WA-untypisch hohe Geräuschbelastung im künftigen Bebauungsplan Nr. 94 B zu kennzeichnen. Insgesamt ist ein verträgliches Nebeneinander der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen gegeben respektive im Zuge der beiden Aufstellungsverfahren Nr. 94 A und Nr. 94 B zu sichern. Basis bilden das schalltechnische Gutachten sowie die bereits formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 94.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden aufbauend auf dem Gutachten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Gliederung des Gewerbegebiets nach dem zulässigen Störgrad der Betriebe definiert. In der Teilfläche GEN werden konfliktmindernd nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen im Sinne des § 6(1) BauNVO nicht wesentlich stören (= Störgrad analog zu

Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO). Die Geräuschimmissionen der angrenzenden bestehenden und geplanten GE-Nutzungen wirken auf die im Plangebiet liegenden Allgemeinen Wohngebiete.

Bei einer Fortführung der geplanten Wohnbauentwicklung im Westen ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 94 B gemäß aktuellem Kenntnisstand eine Vorbelastung durch die vorhandenen benachbarten Gewerbenutzungen bzw. -flächen zu kennzeichnen.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands und der prägenden, erhaltenswerten Gehölzstrukturen im Bereich der Hühnerrottstraße sind darüber hinausgehende **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung entlang dieses Bereichs realistischerweise kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen respektive städtebaulich nicht sinnvoll und zweckdienlich. Die Barrierewirkung soll durch derartige Maßnahmen nicht verstärkt werden.

Die Stadt hat die schalltechnische Untersuchung geprüft und hält diese für nachvollziehbar sowie plausibel und folgt der Auffassung des Gutachters. Angesichts der kommunalen Planungsziele und dargelegten Ausgangslage erachtet die Stadt Enger die geplante Wohnbauentwicklung im Bereich „Sieler Weg“ auch weiterhin aus Sicht der angrenzenden bestehenden und geplanten GE-Nutzungen und darüber hinaus als verträglich und zumutbar. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Ergebnis nicht gesehen. Die notwendigen Regelungen sind entsprechend auch im Bebauungsplanverfahren Nr. 94 B zu regeln. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die zwischenzeitlich realisierte Gewerbenutzung westlich des Flurstücks Nr. 487 in der schalltechnischen Untersuchung vom März 2020 noch nicht berücksichtig wurde. Angesichts der Anordnung der Gewerbehalle längs zur Hühnerrottstraße und der Ausrichtung der möglichen Emissionsorte Richtung Osten (Westseite: geschlossene Fassade ohne Öffnungen und ohne innerbetriebliche Verkehrsflächen zwischen Hühnerrottstraße und neuem GE-Gebäude) wirkt der Baukörper eher schallabschirmend. Diese Einschätzung wird auch durch die ergänzende Stellungnahme des Gutachters aus Juli 2022 erneut bestärkt. Weiterhin wird der entsprechende Bereich zur Offenlage gemäß der bestehenden Genehmigungslage des Betriebs analog zu den nördlich angrenzenden Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Zusammenhang geht die Stadt davon aus, dass die Ergebnisse des Gutachtens durch die neu errichtete Halle nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden und auch unter Einbezug des zusätzlichen potenziellen Emissionsorts weiter Gültigkeit besitzen.

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

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

b) Verkehrliche Immissionen

Die übergeordnete Bünder Straße und die Landesstraße Meller Straße (L 712) verlaufen östlich und westlich des Plangebiets. Angesichts der Abstände zum Plangebiet ist gemäß aktuellem Kenntnisstand die diesbezügliche Vorbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm und ggf. auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion der Opferfeldstraße sowie des

Lambernwegs und der damit verbundenen Belastung gilt dies gemäß aktuellem Kenntnisstand analog auch für diese beiden Straßen.

Durch die Planung kommt es zu einem begrenzten und gemäß aktuellem Kenntnisstand verträglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine potenziellen Immissionsprobleme erwartet. Durch den Anschluss des Gewerbegebiets über den bereits bestehenden Lambernweg, welcher bereits heute die östlich gelegenen Gewerbeflächen erschließt, gelangt der Verkehr direkt auf die übergeordnete Bünder Straße. Dadurch wird vermieden, dass die umliegenden Bestandsnutzungen erheblich durch die Zunahme der Verkehre beeinträchtigt werden. Die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets über die bestehenden Straßen wird auch für sinnvoll erachtet, da sie im Bestand bereits der Erschließung der Plangebietsflächen dienen.

Insgesamt wird die weitere Gewerbeentwicklung im vorhandenen Siedlungsbereich daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verkehrslärms wird aus diesem Grund derzeit nicht gesehen.

c) Sonstige Immissionen

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

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

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

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

Die **Schmutzwasserableitung** von den geplanten Gewerbeflächen östlich der Hühnerrottstraße soll aufgrund der Topografie direkt über das östlich liegende Mischwassernetz der Bünder Straße auf Höhe des Lambernwegs erfolgen. Im Weiteren verläuft der Mischwasserkanal in südliche Richtung und leitet abschließend in das Regenüberlaufbecken 501 ein. In der Summe sind durch das genannte Vorgehen für die Mischwasserbehandlungsanlagen des Bestandsnetzes keine signifikanten Änderungen zu erwarten (BOCKERMANN FRITZE INGENIEURCONSULT GMBH 2018).

Die Bezirksregierung Detmold weist zudem in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass seit 2021 die Entlastungswassermengen der Regenüberlaufbecken 401 und 501 über das Retentionsbodenfilterbecken (RBF) Niedermühlenstraße vor Einleitung in den Bolldammbach behandelt werden.

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des künftigen Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die **Belange des Brandschutzes** sind in der Umsetzung insgesamt zu berücksichtigen. Dabei sind die einschlägigen technischen Regeln, insbesondere die relevanten DVGW-Arbeitsblätter, zu Grunde zu legen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Kreis darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in Gewerbegebieten

ein Löschwasserbedarf 96 m³/h für den Zeitraum von 2 h aus dem öffentlichen Hydrantennetz sicherzustellen ist. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt wird.

Die Westfalen Weser Netz GmbH hat zudem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich ist. Daher wird im Norden des Plangebiets zur Offenlage entsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB in der Größe von rund 4,0 m x 5,0 m festgesetzt.

b) Wasserwirtschaft

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

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

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

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

Gemäß der Stellungnahme des Kreises im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestehen aus Sicht der Wasserwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Nutzung der Baulandfläche liegt eine plausible Vorplanung zur wasserwirtschaftlichen Erschließung vor.

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine bis dato großteils unbebaute Entwicklungsfläche im Norden der Stadt Enger dar. Lediglich im Süden sind zwei Gewerbegebäude entstanden. Das restliche Gebiet zeichnet sich i. W. durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen aus. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine qualitätsvolle Grün-/Gehölzstruktur. Diese dient aktuell als Wirtschafts- sowie Fuß- und Radweg und wird als identitätsstiftendes Element von übergeordneter Bedeutung planungsrechtlich gesichert. Im östlichen Plangebietsteil ist in Abhängigkeit vom gewerblichen Nutzungsziel mit einer größeren Verdichtung zu rechnen. Die bauliche Verdichtung wird über Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl begrenzt werden. Das Plangebiet soll angemessen in die Ortsrandlage und in die bestehenden Nachbarschaften eingebunden werden. Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grund mehrere grünordnerische Maßnahmen vor, um das Plangebiet in die umliegende Landschaft einzubinden.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Gebietseingrünung** festgesetzt, um einen qualitätsvollen Übergang in die offene Landschaft sicherzustellen. Der Bereich wird mit einem Pflanzgebot für Wegraine mit artenreichen Blumenwiesen und Baumpflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a überlagert. Der prägende, erhaltenswerte Baumbestand entlang der Hühnerrottstraße wird zum Erhalt festgesetzt. Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschafts-, Fuß- und Radweg wird zudem eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 mit der Zweckbestimmung **Verbundachse** zur Stärkung der Grünachse definiert. Ausgenommen ist der südliche Abschnitt auf der Ostseite, weil an der Stelle die bestehende Gewerbenutzung bereits zu nah an die Hühnerrottstraße heranragt. Auch diese Flächen werden ergänzend mit einem Pflanzgebot für artenreiche Blumenwiesen überlagert. Die bestehende Grünachse kann so gesichert und gestärkt werden.

Weiterhin wird im Sinne einer zukunftsorientierten und klimagerechten Entwicklung eine **Dachbegrünung** von Büro-/Verwaltungsgebäuden gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Flachdächer und flach geneigte Dächer von eigenständigen Büro-/Verwaltungsgebäuden sowie von an Hallen angebauten Büro-/Verwaltungsgebäuden mit eigenständiger Dachkonstruktion und mit einer Neigung bis 10° sind demnach mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche betriebs-/gebäudetechnische Einrichtungen und/oder für Tageslicht-Belichtungselemente genutzt werden. Dächer von Garagen und Carportanlagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bei statischer Eignung ebenso zu begrünen. Die Festsetzung von Dachbegrünung kann dabei positive Auswirkungen auf das Mikroklima sowie die Niederschlagswasserbeseitigung haben.

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

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur Begrünung von Stellplätzen getroffen. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

Das Plangebiet erfasst neben der Bestandsbebauung im Süden i. W. intensiv genutzte Acker-flächen und den alleeartigen Baumbestand im Westen. Durch die im Plangebiet sowie benachbart vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnbebauung, Verkehrswege) sind bereits entsprechende Vorprägungen und -belastungen gegeben. Infolge der gewerblichen Entwicklung sind Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange ganz überwiegend im Zusammenhang mit der erstmaligen Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen zu erwarten. Zu nennen sind dabei insbesondere der langfristige Verlust der (Frei-)Fläche bzw. der schutzwürdigen Böden im Ortsrandbereich, der Wandel von Lebensraumstrukturen sowie eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens und hiermit verbundene Auswirkungen auf die Altanlieger.

In Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die Planungen – insbesondere auch unter Berücksichtigung der bereits auf den Ebenen der Landes-, Regional- und vorbereitenden Bauleitplanung bestehenden Zielsetzung zur Arrondierung des Siedlungsrands von Enger – für den Standort grundsätzlich geeignet sind. Zur Konfliktminderung für die Realisierung der Planungen wurden daher unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für die verschiedenen, im Sinne des BauGB im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erarbeitet. Diese fließen inhaltlich in den Bebauungsplan und auch die Flächennutzungsplanung ein und ermöglichen es, die erkennbaren vorhabenbedingten Beeinträchtigungen so weit zu reduzieren, dass die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG bei einer Umsetzung der Planungen erfüllt werden.

Zusammenfassend wird nach bisheriger Kenntnis erwartet, dass die mit der Ausweisung gewerblicher Flächen verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt i. W. auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sind. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Die vorkommenden Parabraunerde-Böden sind als „schutzwürdig“ bewertet (GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB 2017; IMA GDI.NRW 2020). Zu den Bodeneigenschaften von Parabraunerden zählen neben hohen Bodenwertzahlen (60–75 Bodenpunkte) eine hohe Erosionsgefahr im Oberboden sowie eine sehr gute Durchwurzelungstiefe. Die nutzbare Feldkapazität gilt als sehr

hoch bis extrem hoch. Bezüglich einer detaillierten Einordnung/Bewertung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Die bislang mehrheitlich noch unversiegelten Ackerbereiche des Plangebiets dürften durch die langjährige anthropogene Nutzung, auch in Bezug auf ihre Biotopentwicklungsfunktion, gewisse Einschränkungen in ihren Eigenschaften erfahren haben. Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** gemäß aktuellem Kenntnisstand im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der, insbesondere in Kapitel 3 und 4, genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden aktuell für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambernweg“ wird grundsätzlich der ergänzende Bau von Straßen und Gewerbegebäuden vorbereitet. Hiermit verbunden kann es somit vom Grundsatz her zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen. Daher wurde im Rahmen des Umweltberichts eine Artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Fachbüro vorgenommen (siehe Artenschutzrechtliche Beurteilung, Umweltbericht Teil II der Begründung).

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung** zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde zu legen.[3] Für die Prüfung und Beurteilung im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes wurden gemäß den Vorgaben und Handlungsempfehlungen, alle verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt. Zusätzlich wurden vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen.

Von den im Raum bekannten Artnachweisen befinden sich die nächstgelegenen Fundpunkpunkte in anerkannten Informationssystemen in Entfernungen über 600 m zu den Planflächen. Zu diesen zählen neben der Dohle die **planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten** Baumfalke, Kiebitz, Schleiereule, Steinkauz, Turmfalke bzw. Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus. Für die übrigen im Messtischblattausschnitt bekannten Vogel- und Fledermausarten wurde angesichts der fehlenden Habitateignung bereits eine Relevanz der Planflächen überwiegend für im Offenland brütende Vogelarten wie Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn aufgrund der geringen Freiflächengröße, störender Vertikalstrukturen sowie Siedlungs- und Freizeitnutzungen ausgeschlossen. Gleiches gilt für Vogelarten wie Eisvogel, Feldschwirl, Kleinspecht, Kuckuck, Nachtigall, Neuntöter, Teichrohrsänger, Tüpfelhuhn, Wasserralle, Zwergtaucher aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie störungsfreier Bereiche.

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

Denkbar sind gemäß dem Fachbüro Vorkommen einzelner Individuen von in Gehölzen brütender Vogelarten wie Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Feldsperling oder auch Star. Diese könnten den Raum als anteiliges Nahrungshabitat oder Gehölze im Randbereich zum Nestbau nutzen. Bzgl. einer Betroffenheit durch die Umsetzung der Planungen kann jedoch auch für diese Arten ein Verlust essenzieller Habitatbestandteile ausgeschlossen werden.

Auch der mögliche Verlust von Teilnahrungshabitaten für Greif-, Falken- und Eulenvögel wie die im Messtischblatt bekannten Arten Habicht, Mäusebussard, Sperber, Turmfalke sowie Schleiereule, Steinkauz, Waldkauz und Waldohreule betrifft aufgrund der großen Aktionsradien der Arten und den dazu vergleichsweise geringen Flächenverlusten sowie den angrenzend verbleibenden, störungsärmeren und damit deutlich besser geeigneten Freiflächen keine essentiellen Habitatbestandteile. Gleiches gilt für Mehl- und Rauchschwalbe. Unabhängig davon sind weder innerhalb der Planflächen noch in den angrenzenden Strukturen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Horst- und Höhlenbäume oder Neststandorte dieser Arten bekannt, die gestört werden könnten.

Bzgl. der im Messtischblatt bekannten Fledermausarten wird im Umweltbericht erläutert, dass zwar grundsätzlich temporäre Vorkommen einzelner Tiere sämtlicher Arten denkbar sind, die höhere Wahrscheinlichkeit jedoch bei Individuen von siedlungsraumtypischen und gegenüber Lärm und Licht eher störungsunempfindlichen Fledermausarten liegt. Zu diesen zählen z. B. Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaut- und Zwergfledermaus, für die die Planflächen als anteiliges Nahrungshabitat dienen könnten. Zusätzlich ist auch eine Funktion der Hühnerrottstraße oder auch des nördlichen Lambernwegs als orientierungsgebende Verbundachse zur Vernetzung von Teillebensräumen denkbar.

Unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen und der über den Bebauungsplan abgedeckten Planinhalte und getroffenen Festsetzungen kann jedoch auch für diese Arten eine erhebliche Betroffenheit bei einer Umsetzung der Planungen ausgeschlossen werden. Die Arten weisen nicht nur große Aktionsradien auf, sodass die Tiere trotz der anteiligen Freiflächenverluste insbesondere in den nördlich verbleibenden und bereits heute deutlich störungsärmeren und damit besser geeigneten Strukturen weiterhin Nahrungshabitate vorfinden werden, sondern es werden innerhalb der Planflächen auch dafür geeignete Teilflächen verbleiben. Über die kombinierten Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB werden, neben der Sicherung möglicher Leitstrukturen im Raum, auch für Insekten geeigneten Strukturen durch die begleitenden Einsaaten gestärkt. Diese werden sich wiederum positiv auf das Nahrungsangebot für Fledermäuse auswirken. Gleiches gilt auch für die anteilig § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzte Dachbegrünung, die die Reproduktion von Insekten fördern werden. Da ein Beleuchten der gem. § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB festgesetzten „Grünachsen“ ausgeschlossen wird und auch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Hinweis aufgenommen wird, dass Lampen und Leuchten im Außenbereich zu vermeiden, insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden sollten und Beleuchtungskonzepte für die öffentlichen Flächen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind, werden hier Bestands- und Planungssituation mindestens gleichwertig bleiben.

Bezüglich der im Raum möglichen Vorkommen von häufigen, ubiquitären und weitestgehend gegenüber Lärm und Licht eher störungsempfindlichen siedlungsraumtypischer Arten sind die genannten Maßnahmen bzw. Teilfestsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans gleichermaßen positiv zu werten. Für die vor Ort möglicherweise von den Planungen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten solcher ubiquitärer Arten ist in der Summe davon auszugehen, dass die im Rahmen der Eingriffsregelung für die unterschiedlichen, im Sinne des BauGB zu betrachtenden Belange getroffenen Minderungsmaßnahmen dazu ausreichend sind, die ökologische Funktion des Gesamtraums zu erhalten. Den größten Beitrag leisten dazu die Maßnahmen, die über die bereits beschriebenen Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB abgedeckt werden. Darüber werden

Gehölze als Nist- und Versteckmöglichkeiten etc. gesichert sowie begleitend das Angebot an ökologisch höherwertigeren Saumstrukturen durch kräuterreiche Einsaaten erweitert, die als Nahrungsflächen oder ggf. für Bodennester etc. geeignete Strukturen bieten können. Durch den Ausschluss von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie Beleuchtungen können diese Flächenanteile dem Verlust der im Plangebiet gelegenen Ackerflächen mit Monokulturen durchaus als anteiliger Ersatz entgegengesetzt werden. Angrenzende Strukturen werden nicht beeinträchtigt bzw. es sind auch im Vergleich zu den bestehenden Vorbelastungen durch die Siedlungsnähe keine erheblichen Störungen zu erkennen. Das gilt auch für ohnehin zeitlich begrenzte baubedingte Störungen.

Im Ergebnis kann ein möglicher Verlust essenzieller Habitatbestandteile ausgeschlossen werden. Erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht erkennbar. Der Nachweis bzw. die Umsetzung artspezifischer funktionserhaltender CEF-Maßnahmen, die vorgezogen zum Eingriff wirksam sein müssen, ist für die Umsetzung der Planungen nicht erforderlich. Auch sind über die genannten Hinweise keine speziellen Festsetzungen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes über den Bebauungsplan abzudecken. Von einer vertiefenden Prüfung (Stufe II) kann daher abgesehen werden. Auf die im Rahmen des Umweltberichts durchgeführte Artenschutzrechtliche Beurteilung (siehe Artenschutzrechtliche Beurteilung, Umweltbericht Teil II der Begründung) wird verwiesen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

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

Zur Offenlage wurde die Eingriffsbilanzierung ergänzt. Im Ergebnis wurde dabei unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008) ein **Kompensationsbedarf in Höhe von 24.536 ökologischen Wertigkeiten (öW)** ermittelt. Die bisher in Teilen bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 „Lambernweg, Bünder Straße, Opferfeldstraße“ wurden dabei berücksichtigt. Da das hier bestehende Baurecht im Vergleich zu den zukünftig zulässigen Bebauungen aus ökologischer Sicht keinen Unterschied darstellen wird, wurden Bestand und Planung „gleichwertig“ bilanziert bzw. als „0-Fläche“ eingestuft.

Die genannten Kompensationsbedarfe sollen durch Maßnahmen innerhalb einer derzeit als Acker genutzten, rund 15.500 m² umfassenden städtischen Flächen in der Gemarkung Westerenger, Flur 6, Flurstück 122/15 gedeckt werden. Hier soll eine Aufforstung mit Laubmischwald standortgerechter heimischer Arten sowie die Entwicklung randlicher Saum- und Waldmantelzonen erfolgen.

Die Stadt hält die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Arrondierung des bereits bestehenden Gewerbestandorts grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Auf die Eingriffsbilanzierung wird verwiesen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen grundsätzlich zu einem Verlust und zur Versiegelung von Flächen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 94 A stellt eine zu großen Teilen unbebaute Fläche dar, die seit längerer Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Eine besondere klimatische Bedeutung dieser am nördlichen Siedlungsrand gelegenen Fläche ist bislang nicht bekannt. Durch die vorgesehene Planung erfolgt eine Arrondierung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets. Hier können die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Durch Einbindung der bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet, durch Maßnahmen der Eingrünung und der Festsetzung von Dachbegrünung können die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert werden.

Die Stadt Enger hat bereits im Jahre 2009 ein **Klimaschutzkonzept** erstellt. Hierbei wurde der energetische Zustand von 13 ausgewählten städtischen Gebäuden mit insgesamt etwa 45.000 qm Bruttogrundfläche detailliert aufgenommen und bewertet. Darauf aufbauend wurden Potenzialbetrachtungen zur Energie- und CO2-Einsparung vorgenommen, die in einen Maßnahmenkatalog zur Optimierung des Gebäudebetriebs und des Nutzerverhaltens zusammengefasst wurden. Darüber hinaus umfasst das Konzept den Entwurf für die Umsetzung eines Klimaschutzmanagements. Aus dem älteren Konzept ist aufgrund des objektbezogenen Ansatzes aktuell kein wesentlicher Transfer in die vorliegende Bauleitplanung möglich respektive zweckdienlich. Die Stadt bereitet aktuell die Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes vor. Ggf. relevante Inhalte sollen, soweit zeitlich möglich, in die vorliegende Bauleitplanung übertragen werden.

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

7. Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Teilflächen/Nutzungen	Größe ca. in m²*
Gewerbegebiet,	**22.355**
davon	
- Teilfläche GEN	7.620
- Teilfläche GE	14.735
Öffentliche Verkehrsfläche,	**4.570**
davon	1.865
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.705
- Wirtschaftsweg inkl. Fuß- und Radweg, öffentlich	
Grünflächen	**2.270**
davon	705
- Gebietseingrünung, öffentlich	1.565
- Verbundachse / Stärkung der gebietsinternen Grünachse, öffentlich	
Flächen für Versorgungsanlagen, hier Transformatorenstation	**30**
Gesamtfläche	**29.225**

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

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

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB erfolgte auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 94 vom 04.11.2020 bis zum 04.12.2020.

Die Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, bezogen sich nahezu ausschließlich auf die Entwicklung der Wohnbaufläche. Unbestritten ist allerdings, dass in Enger heute schon geeignete Gewerbegrundstücke fehlen. Damit die Entwicklung neuer gewerblicher Grundstücke zügig vorangetrieben werden kann, wurde eine Aufteilung des Plangebiets in zwei Teilbereiche vorgenommen. Die Aufteilung des Bebauungsplans in die beiden getrennten Verfahren Nr. 94 A „Lambernweg“ (Gewerbefläche östlich Hühnerrottstraße) und Nr. 94 B „Sieler Weg“ (Wohnbaufläche westlich Hühnerrottstraße) wurde vom Rat in der Sitzung am 16.09.2021 beschlossen (siehe Vorlage Nr. VL-89/2021). Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 94 A „Lambernweg“ erfolgt auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambernweg“ gemäß § 3(1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 02.05.2022 bis einschließlich 01.06.2022 statt. In diesen Verfahrensschritten sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 19.04.2022 bzw. 25.04.2022 um Stellungnahme bis einschließlich zum 01.06.2022 gebeten.

Zur Offenlage wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambernweg“ und die 9. FNP-Änderung nun wieder im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB fand vom 28.11.2022 bis einschließlich dem 08.01.2023 durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. In diesen Verfahrensschritten sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Beteiligung in Verbindung mit den §§ 4(2)/2(2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.11.2022 mit Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis einschließlich dem 08.01.2023.

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 20.04.2023 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94 A „Lambernweg“ sowie den Feststellungsbeschluss zur parallellaufenden 9. Teiländerung des Flächennutzungsplanes gefasst (siehe Vorlage Nr. VL-10/2023). Vor der Bekanntmachung und damit Rechtskraft des Bebauungsplans wurde eine konkrete Anfrage bezüglich der Unterbringungsmöglichkeit von Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer oder selbständigen Werkvertragsnehmerinnen oder Werkvertragsnehmer an die Stadt herangetragen. Dabei sollen Unterkünfte an die Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer oder an selbständige Werkvertragsnehmerinnen oder Werkvertragsnehmer zu Wohnzwecken in der Freizeit vermietet oder überlassen werden. Aus Sicht der Stadt sind diese betrieblichen Erfordernisse nachvollziehbar und verträglich, da es sich explizit nicht um Wohnraum im Sinne des Gesetzgebers handelt. Auf die erneuten Beratungen im Rat der Stadt Enger am 31.08.2023 (siehe Vorlage Nr. VL-52/2023 inkl. Ergänzungen) und die Niederschrift wird verwiesen. In diesen Verfahrensschritten sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

b) Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 94 A „Lambernweg“ regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Gewerbe- und Freiflächen im nördlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Enger. Die Gliederung der Bauflächen soll angemessen auf die vorhandene Bebauung im Umfeld sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum im Norden Rücksicht nehmen. Angesichts des hohen Gewerbeflächenbedarfs und der definierten städtebaulichen Struktur und Ordnung erachtet die Stadt die vorliegende Planung als zielführend, sachgerecht und nachbarschaftsverträglich.

Enger, im Dezember 2023