

Bauleitplanung der Stadt Enger

Bebauungsplan Nr. 94 A „Lambernweg“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Planungsziele

Grundlegendes Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung eines bestehenden respektive vorgeprägten **Gewerbegebiets**. 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 die stetige Nachfrage nach Gewerbeflächen werden, ähnlich wie bei der Nachfrage nach Wohnraum, in der sehr hohen Attraktivität 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.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben den Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, bodenkundliche Karten und weitere Geodaten etc. ausgewertet. Der Umweltbericht wurde gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 94 A sowie die 9. Flächennutzungsplanänderung erarbeitet. Im Verfahren wurden zudem projektbezogene Fachplanungen und Untersuchungen erarbeitet:

- 1| **Bestandskarte**, Stadt Enger und Planungsbüro Tischmann Loh PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück, hier: Bestandskarte für den Bebauungsplan Nr. 94 „Sieler Weg“, Juli 2020, Ergänzung Geltungsbereich B-Plan Nr. 94 A „Lambernweg“ Februar 2022.
- 2| **Städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Enger und Planungsbüro Tischmann Loh Part-GmbH, Rheda-Wiedenbrück, hier: Städtebauliche Rahmenplanung, Mai 2020, Ergänzung Geltungsbereich B-Plan Nr. 94 A „Lambernweg“ Februar 2022.
- 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.

Die Stadt sieht die bedarfsgerechte Planung zur Erweiterung des bereits seit vielen Jahren bestehenden Gewerbegebiets aufgrund der Erläuterungen als insgesamt an die Ziele der Raumordnung angepasst an.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte nach BauGB wurden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert, es wurden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Basis wurde für den Bebauungsplan und für die parallele Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die Standortprüfung hat keine durchgreifenden Erkenntnisse ergeben, die aus Umweltsicht die Wahl eines anderen Standorts erfordern. Bei der Bearbeitung der Umweltbelange standen die Themen Flächeninanspruchnahme, Immissionsschutz, Artenschutz und naturschutzfachlicher Ausgleich im Vordergrund.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf den Flächenverlust sowie auf die Bodenversiegelung durch zusätzliche Bebauung mit den entsprechenden Konsequenzen für die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen etc. Im Bebauungsplan Nr. 94 A werden Minderungs- und Schutzmaßnahmen ergriffen. Zu nennen ist unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes z. B. die randliche Eingrünung im Norden sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der westlich gelegenen Verbundachse mit prägenden Bäumen. Weiterhin wird eine Dachbegrünung von Büro-/Verwaltungsgebäuden, eine Begrünung ebenerdiger Stellplätze sowie ein sickerfähiger Ausbau der Pkw-Stellplätze festgesetzt.

Wesentliche Umweltauswirkungen für die Umgebung bestehen in der Veränderung des angrenzenden Landschaftsraums aufgrund der geplanten Versiegelung. Der Planbereich wird langfristig einen Teil des Siedlungsrandes darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld. Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wurde rechnerisch ermittelt. Zum Ausgleich des durch die Planung entstehenden Defizits ist eine externe Kompensation innerhalb einer derzeit als Acker genutzten, rund 15.500 m² umfassenden städtischen Flächen in der Gemarkung Westerenger, Flur 6, Flurstück 122/15 vorgesehen. Hier soll eine Aufforstung mit Laubmischwald standortgerechter heimischer Arten sowie die Entwicklung randlicher Saum- und Waldmantelzonen erfolgen. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 94 im Winter 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 „Lambertweg“ (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 „Lambertweg“ erfolgt auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambertweg“ 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 Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde im April 2022 eingeleitet.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung umfassend beraten und die Offenlage des Planentwurfs wurde in der Sitzung des Rats am 27.10.2022 beschlossen.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB

Zur Offenlage wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 A „Lambertweg“ und die 9. FNP-Änderung nun wieder im Parallelverfahren durchgeführt. Die Planunterlagen wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens als Entwurf weiter ausgearbeitet. Der Entwurf hat gemäß § 3(2) BauGB mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen/Informationen vom 28.11.2022 bis einschließlich dem 08.01.2023 öffentlich ausgelegt. In diesen Verfahrensschritten sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

c) Erneute Beteiligungsschritte gemäß § 4a(3) BauGB

Der Rat der Stadt Enger hat in seiner Sitzung am 20.04.2023 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94 A „Lambertweg“ sowie den Feststellungsbeschluss zur parallellaufenden 9. Teilländerung 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. Die Festsetzungen wurden entsprechend angepasst und es wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB durchgeführt. Die erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB fand vom 25.09.2023 bis einschließlich dem 25.10.2023 durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. In diesen Verfahrensschritten sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

d) Behandlung der Stellungnahmen aus dem Gesamtverfahren

In der Sitzung des Rats der Stadt Enger am 15.02.2024 wurde letztlich die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen und der Satzungsbeschluss gefasst.

In den Stellungnahmen sind in den oben aufgeführten Verfahrensschritten i. W. Anregungen und Hinweise bezüglich der Erschließung sowie des Immissionsschutzes und der Flächeninanspruchnahme vorgetragen worden. Des Weiteren wurden Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die spätere Planrealisierung gegeben. Diese wurden soweit sinnvoll zu den einzelnen Verfahrensschritten in die Planunterlagen eingearbeitet.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Infrastruktur am 13.02.2024 und des Rats der Stadt am 15.02.2024 erneut beraten. Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Enger abschließend den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94 A „Lambornweg“ gefasst, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Gewerbe- und Freiflächen im nördlichen Siedlungsrandbereich zu regeln und somit die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft zu ermöglichen. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Infrastruktur der Stadt sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen Bezug genommen.

Enger, den 05.03.2024

Der Bürgermeister


(Meyer)