



STADT ENNIGERLOH

Bebauungsplan Nr. 218

„Hormigon“

Begründung

Entwurf, August 2022

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh 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 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und 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 und Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 218 „Hormigon“ der Stadt Ennigerloh, Formular A, 25.01.2022.
- A.2 DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Wohnquartier „Im Winkel“ und „Auf den Wellen“ in Ennigerloh – Ostenfelde, Bielefeld, 28.01.2021.

1. Einführung

Der Bebauungsplans Nr. 218 „Hormigon“ überplant eine seit vielen Jahren bestehende Gewerbefläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteils Ostenfelde der Stadt Ennigerloh. Die in wesentlichen Teilen bereits bebaute Gewerbefläche zwischen den Straßen „Im Winkel“ und der „Von-Eichendorff-Straße“ umfasst das Grundstück Gemarkung Ostenfelde, Flur 4, Flurstück 523. Die aktuell untergenutzte Gewerbefläche im Plangebiet ist durch eine Lagerhalle mit zugehörigen privaten Erschließungs-/Lagerflächen, Nebenanlagen und Garagen geprägt. Die im Plangebiet bestehende Gewerbefläche wird bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 201 „Uhr“ als Teil eines Gewerbegebiets ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 werden die Flächen im Plangebiet überplant und städtebaulich neu geordnet. Es ist derzeit beabsichtigt, dass die Flächen im Plangebiet zukünftig für Büro- und Lagertätigkeiten der Fa. Hormigon genutzt werden. Der Betrieb der Fa. Hormigon ist aktuell auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Hack angesiedelt. Eine Verlagerung des Betriebs der Fa. Hormigon ist zur Ermöglichung einer hier geplanten wohnbaulichen Entwicklung erforderlich. Derzeit besteht seitens der Eigentümer der Wunsch zur Errichtung eines Bürogebäudes im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Die Planung sieht hier ein 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach vor.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 soll durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 „Im Winkel“ der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich als Wohnquartier entwickelt und eine Senioreneinrichtung mit Tagespflege und Wohngemeinschaft planungsrechtlich gesichert werden (siehe Vorlage Ö 0086 / XVII).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 sollen die bestehenden Gewerbeflächen im Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem zulässigen Störgrad eines Mischgebiets planungsrechtlich gesichert werden. Im Sinne einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Entwicklung soll hierdurch das Plangebiet im Einklang mit den südlich angrenzend geplanten und den im Umfeld bereits bestehenden Wohnnutzungen entwickelt werden.

Im Ergebnis ist ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** (Baugesetzbuch) gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 218 „Hormigon“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,66 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch einen öffentlichen Fußweg,
- im Osten durch private Wohngrundstücke und einen Teilbereich der Von-Eichendorff-Straße,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 523,
- im Westen durch die Straße Im Winkel.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist bereits in wesentlichen Teilen bebaut und wird durch eine für gewerbliche Nutzungen vorgesehene 1-geschossige Lagerhalle mit zugehörigen privaten Erschließungs-/Lagerflächen, Nebenanlagen und Garagen geprägt. Die bestehende Gewerbefläche im Plangebiet wird derzeit über die Straße Im Winkel erschlossen. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit über die östlich anknüpfende Von-Eichendorff-Straße wird derzeit nicht genutzt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein aktuell noch unbebauter Teil der bestehenden Gewerbefläche.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets grenzt das Plangebiet an einen an die Straße Im Winkel anknüpfenden öffentlichen Fußweg mit einer wegebegleitenden Gehölz-/Baumgruppe an. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft ebenfalls ein öffentlicher Fußweg mit einem nördlich angrenzenden wegebegleitenden Grabenzug. Nördlich dieses Grabenzugs schließen landwirtschaftlich i. W. als Acker genutzte Flächen an.

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets ist mit Ausnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Plangebiets sowie der unmittelbar südlich angrenzenden gewerblich geprägten Flächen vorwiegend durch Wohngrundstücke und zugehörige private Gartenflächen geprägt. Die Wohngrundstücke sind mehrheitlich mit 1- bis 2 ½-geschossigen Einzelhäusern in einer offenen Bauweise bebaut. Die prägende Dachform im näheren Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen wie z. B. das Flachdach zu finden.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Münsterland** als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Nördlich grenzt die Darstellung des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs an. Die vorliegende Planung bereitet keine Neuausweisung von Gewerbeflächen vor, sondern dient der planungsrechtlichen Sicherung von im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 201 „Uhr“ seit vielen Jahren bestehenden Gewerbeflächen. Angesichts der im Plangebiet bereits bestehenden Gewerbeflächen und der angestrebten Nutzung – durch Betriebe/Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören – sowie der untergeordneten Flächengröße wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Angesichts der im Plangebiet bereits bestehenden Gewerbeflächen und der angestrebten Nutzung sowie der untergeordneten Flächengröße wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewahrt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das Plangebiet soll zukünftig als gewerbliche Baufläche im FNP der Stadt Ennigerloh dargestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 218 „Hormigon“ werden somit künftig aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt.

3.3 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 Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,66 Hektar, liegt innerhalb des Siedlungsbereichs des Stadtteils Ostenfelde, ist bereits in wesentlichen Teilen bebaut und wird durch eine für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Lagerhalle mit zugehörigen privaten Erschließungs-/Lagerflächen, Nebenanlagen und Garagen geprägt. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets grenzt das Plangebiet an eine an die Straße Im Winkel anknüpfenden öffentliche Wegeverbindung mit einer kleinen wegebegleitenden Gehölz-/Baumgruppe an. Größere Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Östlich in ca. 150 m Entfernung, durch weitere Bebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, schließt der Biotopverbund „Wald- und Grünland-Komplexe im Einzugsbereich von Baarbach und Beilbach“ (VB-MS-4014-003) an.
- Ebenfalls östlich in ca. 400 m Entfernung, durch weitere Bebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Hohes Kreuz, Vornholz, Geisterbach“ (LSG-4114-025).
- Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen darüber hinaus weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele sowie der maßvollen Planung nicht gesehen. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer

Östlich in ca. 150 m Entfernung, durch weitere Bebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, fließt der Baarbach. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Fußweg mit einem wegebegleitenden Grabenzug, welcher diese Wegeverbindung von den nördlich anschließenden landwirtschaftlich geprägten Flächen trennt. Sonstige Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ wird der Bodentyp im Plangebiet im westlichen Planbereich als Braunerde (B2) und der östliche Planbereich als Gley-Braunerde (gB7) angegeben.

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991.

Die Braunerde (B2) wird gemäß Bodenkarte NRW als überwiegend mittelgründige tonige Lehmböden beschrieben und weist u. a. eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine gering nutzbare Wasserkapazität und eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Gley-Braunerde (gB7) als lehmige, z. T. stark lehmige Sandböden weist u. a. eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets nicht zu.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. 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) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Des Weiteren befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§ 16 Denkmalschutzgesetz).

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet stellt derzeit eine in wesentlichen Teilen bereits bebaute Fläche mit bereits vorhandenen gewerblich genutzten Strukturen im Siedlungsbereich des Stadtteils Ostenfelde der Stadt Ennigerloh dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 „Hormigon“ sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen werden. Städtebauliches **Ziel** der Stadt Ennigerloh ist

es, die im Plangebiet befindliche Gewerbefläche im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit dem zulässigen Störgrad eines Mischgebiets planungsrechtlich zu sichern. Im Sinne einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Entwicklung soll hierdurch das Plangebiet im Einklang mit den südlich angrenzend geplanten und den im Umfeld bereits bestehenden Wohnnutzungen entwickelt werden.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gewerbefläche soll zudem ein Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft im Plangebiet geleistet werden. Gleichzeitig soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 eine den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Weiterentwicklung des Plangebiets sichergestellt werden. Übergeordnetes Planungsziel ist die nachhaltige Weiterentwicklung des im Ortsteil Ostenfelde gelegenen Siedlungsbereichs.

Im Planverfahren sollen städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Bebauungsplan (kein Realisierungszwang) vorbereitet werden. Prüfungsschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen, verkehrlichen und naturschutzfachlichen Aspekten.

Das Plankonzept soll unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 201 „Uhr“ an die heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen der Stadt Ennigerloh angepasst werden. Derzeit besteht zudem seitens der Eigentümer der Wunsch zur Errichtung eines Bürogebäudes im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Die Planung sieht hier ein 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 soll sowohl der bauliche Bestand als auch das angedachte Bauvorhaben im Plangebiet planungsrechtlich gesichert bzw. ermöglicht werden.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 „Hormigon“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO und der BauO NRW für die städtebauliche Ordnung sowie 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

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen u. a. unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung südlich des Plangebiets als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt. Das Gebiet soll der Unterbringung von Gewerbebetrieben

dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (hier geplante Ansiedlung von Büro- und Lagernutzungen. Es sind hier entsprechend nur mischgebietstypische und -verträgliche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.²

Mit dieser nutzungsbezogenen 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 der Planungsebene ausgeschlossen werden. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ist dann im Einzelfall zu prüfen, welche konkreten Auswirkungen der jeweilige Betrieb mit seinen betrieblichen Abläufen hat.

Gemäß laufender Rechtsprechung wird mit der im Bebauungsplan Nr. 218 vorgesehenen Nutzungseinschränkung mit dem Ausschluss von Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören und dem Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) angemessen Rechnung getragen. Zudem führt das OVG NRW³ aus, dass es „*keineswegs stets sachgerecht oder gar geboten (ist), zwischen Gewerbegebiete und Wohngebiete Mischgebiete oder andere gemischt 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 ermöglichen die im Bebauungsplan Nr. 218 vorgesehenen Nutzungseinschränkungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets wird den Interessen der benachbarten Wohnbebauung an dem Schutz ihrer Wohnruhe Rechnung getragen.

Im Sinne der **weiteren Feinsteuerung** zur städtebaulich verträglichen Einbindung des neuen eingeschränkten Gewerbegebiets (hier geplante Ansiedlung von Büro- und Lagernutzungen) enthält der vorliegende Bebauungsplan Nr. 218 folgende weitere Festzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Das Plangebiet soll insgesamt für produzierende und verarbeitende, jedoch 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) Mit Verweis auf die Ausführungen zum geplanten Ausschluss von Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören, sind im GEE ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.
- b) **Selbstständige Schrottplätze** 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 Ortsrandlage zu sichern.
- c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür entsprechen. Zudem soll durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ebenfalls der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen Rechnung getragen werden.

² Diese differenzierte Regelung ist seit einigen Jahren seitens des BVerwG anerkannt (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.04.1987 - 4 B 71.87).

³ OVG NRW, Urteil vom 17.10.1996 - 7a D 122/94.NE.

- d) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** können gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, um im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung ein entsprechendes Nutzungsspektrum im Plangebiet zu ermöglichen.
- e) **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 in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet als auch die angrenzende Wohnbebauung soll ausdrücklich unterbunden werden.
- f) **Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind – Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO.**

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Sie 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 benachbarte Wohnbebauung.

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, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Lage des Gewerbegebiets im Siedlungsbereich sowie zu den umgebenden schutzwürdigen Gebieten 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.

- g) **Verkaufsstätten des Einzelhandels sind unzulässig.** Der Bebauungsplan Nr. 218 enthält eine Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss bzw. eine Ausnahmeregelung für untergeordnete betriebsbezogene Verkaufsstätten von Unternehmen. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf

– auch als Dienstleistung verstanden – eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, soll dieser weiterhin als Ausnahme zugelassen bleiben, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt und einen untergeordneten Umfang einnimmt. Dies stellt sicher, dass ein untergeordneter Verkauf z. B. von handwerksbezogenen Waren ermöglicht werden kann, um Betrieben, zu deren Charakter ein solcher Verkauf gehört, einen angemessenen Spielraum zu lassen. Voraussetzung ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt nicht zu befürchten sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus dem Umfeld abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im eingeschränkten Gewerbegebiet analog zum Ursprungsplan Nr. 201 „Uhr“ weiterhin mit einer GRZ von 0,8 festgelegt, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Vorgaben bewegen sich damit weiterhin im für Gewerbegebiete üblichen Rahmen. Die gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten werden eingehalten (Obergrenze GRZ von 0,8).
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Fläche des GEe **maximal zwei Vollgeschosse** vor. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe weiter eingegrenzt.
Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan über die konkrete Festsetzung einer **maximal zulässigen Gesamthöhe** (als Höchstmaß) bestimmt. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet einzelne Geländehöhen eingemessen und im Plan dargestellt worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet. Die maximal zulässige Gesamthöhe im GEe beträgt 87,00 m ü. NHN (ca. 8 m über Gelände). Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine entsprechende Begrenzung der zulässigen Gesamthöhe für geboten erachtet. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.
Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Daher wird festgesetzt, dass die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im GEe als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB durch Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden kann. Photovoltaikanlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme um maximal 0,5 m überschreiten. Die Höhen sind aus der Umsetzungspraxis abgeleitet und sollen ausreichend Spielraum bei der Errichtung entsprechender Solaranlagen bieten.
- Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, um eine Bebauung mit entsprechenden Gebäuden von über 50 Meter Länge im Plangebiet zu ermöglichen. Es gelten hier die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude über 50 Meter Länge zulässig sind.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB bestimmt. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation (Berücksichtigung Abstand zur Nachbarbebauung etc.) festgesetzt und ermöglichen den Eigentümern genügend Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer in den Grundzügen aufeinander abgestimmten Gestaltung der Baukörper innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die noch einen angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung, garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und gewährleisten Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklungen in ihrem Umfeld.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Die prägende Dachform im näheren Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen wie z. B. das Flachdach zu finden. Die im Plangebiet zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie den heutigen Anforderungen werden im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung im Plangebiet nur Flachdächer und geneigte Dächer mit 0° bis 30° Dachneigung zugelassen.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben in den Flächen des GEE vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

Eine abgestimmte **Gestaltung von Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild von bebauten Bereichen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds. Als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher muss Werbung auffallen. Insgesamt sind Werbeanlagen daher in besonderem Maße geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen. Dies ist insbesondere bei dieser Lage des Plangebiets, mit Wohnnutzungen im Umfeld, relevant. Eine rahmensetzende Regelung für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist daher geboten:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind in der Summe bis zu einer Länge von 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Diese dürfen jedoch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 87,0 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbung oder Wechsellichtanlagen (Grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister, Farben wie Leuchtgelb, Leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u. ä. Farben).

Bei der vorliegenden Überplanung eines grundsätzlich bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Standplätze für Abfallbehälter sind im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig. Diese Maßnahme trägt dazu bei, eine angemessene Durchgrünung und die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets soll weiterhin über die Straßen Im Winkel und die Von-Eichendorff-Straße möglich sein, die u. a. über die Eckeystraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen sind. Das bestehende öffentliche Erschließungssystem soll gemäß derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht verändert werden.

Mit der angedachten Entwicklung des Plangebiets kann die Verkehrsmenge im Gebiet und Umfeld grundsätzlich zunehmen. Angesichts der Lage, dem bestehenden gut ausgebauten Straßennetz und der maßvollen Verdichtung wird diese jedoch dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung entsprechen. Eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird aktuell auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Das vorhandene Wegesystem für **Fußgänger und Radverkehr** wird durch die Planung nicht verändert. Entlang der Straße Im Winkel wird eine 1,50 m breite Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß Plankarte planungsrechtlich gesichert, um hier eine öffentliche Wegeverbindung entlang der östlichen Straßenseite der Straße Im Winkel zu sichern.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

a) Gewerbliche und verkehrliche Lärmsituation

Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf die gewerbliche und verkehrliche Lärmsituation sicher beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung⁴ erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Bezogen auf die südlich angrenzende im Rahmen des Bebauungsplans Nr.

⁴ DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Mess-stelle nach § 29b BImSchG, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Wohnquartier „Im Winkel“ und „Auf den Wellen“ in Ennigerloh – Ostenfelde, Bielefeld, 28.01.2021.

216 „Im Winkel“ geplante Wohnbebauung sowie auf die umliegende bereits bestehende Wohnbebauung werden u. a. die möglichen gewerblichen Emissionen der im Plangebiet geplanten gewerblichen Nutzungen (Lagerhalle mit anknüpfenden Büronutzungen etc.) an mehreren Immissionsorten betrachtet. Weiterhin werden auch die auf das Plangebiet sowie die südlich angrenzende im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 216 geplante Wohnbebauung einwirkenden Verkehrsgeräusche bewertet. Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (siehe dort, Kapitel 1):

„Einwirkender Verkehrslärm:

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für ein Allgemeines Wohngebiet werden im Tages- und Nachtzeitraum im EG und im 1.OG unterschritten.

Einwirkender Gewerbelärm:

Die Immissionsrichtwerte werden im Tageszeitraum an allen Immissionsorten unterschritten. Nachts liegt kein Betrieb vor.

Ein Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen mit den zulässigen Maximalpegeln der TA-Lärm [1] zeigt, dass diese zur Tageszeit an allen Immissionsorten unterschritten werden.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Den Berechnungen und Bewertungen des Schallgutachters wird gefolgt, sie werden als geeignet angesehen, die zu erwartende Schallsituation mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Gemäß gutachterlicher Einschätzung sind bezüglich des untersuchten Gewerbe- und Verkehrslärms damit keine Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Zur Sicherung einer verträglichen Entwicklung werden zudem die im Plangebiet bestehenden Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem zulässigen Störgrad eines Mischgebiets planungsrechtlich gesichert. Im Sinne einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Entwicklung soll hierdurch dieser Bereich im Einklang mit den südlich angrenzend geplanten und den im Umfeld bestehenden Wohngebieten entwickelt werden. Es sind hier entsprechend nur mischgebietstypische und -verträgliche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.⁵ Mit dieser nutzungsbezogenen 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 der Planungsebene ausgeschlossen werden. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ist dann im Einzelfall zu prüfen, welche konkreten Auswirkungen der jeweilige Betrieb mit seinen betrieblichen Abläufen hat.

Das Plangebiet wird über die vergleichsweise gering frequentierten Straßen Im Winkel und der Von-Eichendorff-Straße erschlossen. Aufgrund der Planung ist eine geringfügige Zunahme des motorisierten Verkehrs vorwiegend im Bereich dieser Straßen möglich. Die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Mehrverkehrs sind gemäß aktuellem Kenntnisstand aufgrund der heutigen Gegebenheiten und der vorliegenden Planung jedoch als gering einzustufen.

⁵ Diese differenzierte Regelung ist seit einigen Jahren seitens des BVerwG anerkannt (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.04.1987 - 4 B 71.87).

Insgesamt wird die Planung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des möglichen Verkehr- und Gewerbelärms erachtet.

b) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich des Plangebiets landwirtschaftlichen Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.

c) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich. Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die **Wasserversorgung** des Plangebiets soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Die Belange von **Gewässer- und Hochwasserschutz** werden, soweit erkennbar, nicht berührt, da das Plangebiet außerhalb von festgesetzten oder sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten liegt. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Mit bisheriger Kenntnis geht die Stadt davon aus, dass die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen kann und weitergehende Regelungen im

Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entbehrlich sind. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE).

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

Die Flächen des Plangebiet sind durch die bestehenden baulichen Anlagen und die zugehörigen Nebenanlagen heute bereits weitestgehend versiegelt. Größere, markante Baum-/Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb festgesetzten Pflanzflächen auf den privaten Flächen entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine geschlossene, klimaresiliente Schnitthecke zu pflanzen ist. Zulässig sind u. a. folgende Arten: Kornelkirsche – Cornus mas, Schlehdorn – Prunus spinosa, Faulbaum – Rhamnus frangula, Hundsrose – Rosa canina, Salweide – Salix caprea. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Diese Heckenpflanzungen sollen einen Beitrag zur Begrünung des Plangebiets leisten und eine Sichtschutzfunktion zu den angrenzenden Flächen erfüllen.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird darüber hinaus nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Umfeldgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen sowie wasserdurchlässige Bodenbeläge. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich. Zudem wird den Eigentümern und künftigen Vorhabenträgern aus Gründen der Klimaanpassung die Verwendung von Materialien und Anstrichen mit hoher Albedo empfohlen, um steigenden Überhitzungen entgegenzuwirken.

Eine Beeinträchtigung der geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der maßvollen Planung nicht gesehen. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 wird an dieser Stelle verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb des entwickelten und erschlossenen Siedlungsbereichs unterstützt die Begrenzung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich für neue Gebäude und Erschließungsanlagen. Die Planung trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung und wird im Ergebnis der Abwägung an diesem Standort als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung im Siedlungsbereich von Ostentfelde bzw. der Stadt Ennigerloh. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

c) Artenschutz

Gemäß 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 wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW** zugrunde gelegt.⁶

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage** (MTB 4114, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen „*Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken*“, „*Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen*“ und „*Gebäude*“ sieben Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (Laubfrosch, streng geschützt) und 28 Vogelarten (davon 14 Arten streng geschützt) aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können. Unter den Vogelarten befinden sich folgende Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Habicht, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Nachtigall, Feldsperling, Waldschnepfe und Star. Für die Vogelarten Rotmilan, Rebhuhn, Wespenbussard, Girlitz und Turteltaube ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden.⁷

⁶ 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.

⁷ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor. Mit Blick auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem untergeordneten Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale innerhalb der bebauten Lage im Siedlungsbereich nicht. Daher wird davon ausgegangen, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten. Zur allgemeinen Information und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung wird ein Hinweis zur Berücksichtigung von Artenschutzmaßnahmen in die Plankarte aufgenommen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, 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 Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Ausnahmegenehmigungen von dieser Regelung sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf zu beantragen. Bei zwingender Abweichung muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

Die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung ist im vorbereiteten Umfang unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung weiterhin zu berücksichtigen ist.

d) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die vorliegende Planung, mit dem wesentlichen Ziel die im Plangebiet befindliche, in wesentlichen Teilen bereits bebaute Gewerbefläche im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebiets planungsrechtlich zu sichern, ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang städtebaulich sinnvoll. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. derartige Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung

grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung geht hiermit aber nicht einher.

Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser Lage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Im Hinblick auf die kleinräumigen klimatischen Verhältnisse innerhalb des Siedlungsbereichs wird keine besondere Problematik gesehen. Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten werden durch die Vorgabe einer offenen Bauweise i. V. m. den beschränkenden Nutzungsmaßen und der Fassung der Baugrenzen begrenzt, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Der Bebauungsplan nimmt zudem eine Festsetzung zur Begrünung mit einer geschlossenen, klimaresilienten Schnittheckenpflanzung entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze auf (siehe Kapitel 5.7). Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – auch auf Gebäuden grundsätzlich zu. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung wird nachdrücklich empfohlen. Darüber hinaus tragen Innenentwicklung und Nachverdichtung allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf das Stadtklima werden vor dem Hintergrund der Planung somit insgesamt nicht erwartet. Von der Planung unbenommen zu beachten sind zudem die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	0,66
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,008
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,66

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 20.9.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 „Hormigon“ beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. Ö 0149 / XVII und Niederschrift). Eine Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a (3) BauGB ist in der Zeit vom 20.04.2022 bis zum 04.05.2022 erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt.

b) Planentscheidung

Angesichts der angestrebten Nachverdichtung und der städtebaulichen Zielsetzung wird die Planung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Ennigerloh bzw. seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Ennigerloh, im August 2022

Erarbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH