



# **Gemeinde Ense**

## **Bebauungsplan Nr. 126**

### **»Ense Oesterweg«**

#### **Teil A**

#### **Begründung** (Vorentwurf)

Stand: 07.05.2021

Bearbeitung im Auftrag:

**Inhalt**

<b>1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass und Ausgangssituation	4
1.2. Planverfahren	4
<b>2. Plangebiet und Umfeld</b>	<b>5</b>
2.1. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
2.2. Ortsgeografie	6
2.3. Nutzungssituation und Topografie	7
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung	8
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung	9
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	10
3.4. Landschaftsplanung und Schutzgebiete	11
3.5. Wirtschaftswegekonzzept Ense	13
<b>4. Planungskonzeption</b>	<b>14</b>
4.1. Städtebauliche Planungsziele	14
4.2. Städtebauliches Konzept	14
4.3. Planungsalternativen	15
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	16
5.2. Maß der baulichen Nutzung	18
5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	18
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	19
5.3. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen	20
5.3.1. Bauweise	20
5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche	20
5.4. Stellplätze	20
5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
5.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	21
5.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.8. Verkehrsflächen	23
<b>6. Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>25</b>
6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen	25
6.2. Dachform	25

---

6.3. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen	25
6.4. Werbeanlagen	26
<b>7. Hinweise</b>	<b>27</b>
<b>8. Auswirkungen der Planung</b>	<b>28</b>
8.1. Verkehr	28
8.2. Immissionsschutz	28
8.3. Ver- und Entsorgung	31
8.4. Artenschutz	31
8.5. Umweltbelange	34
8.6. Realisierung	34
8.6.1. Bodenordnende Maßnahmen	34
8.6.2. Ausgleich von Eingriffen	34
8.6.3. Kosten und Finanzierung	35
8.7. Städtebauliche Kennwerte	35
<b>9. Gutachten</b>	<b>36</b>

## **1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung**

### **1.1. Anlass und Ausgangssituation**

Die Firma HEICO beabsichtigt eine bauliche Weiterentwicklung des Firmengeländes, nordwestlich ihres derzeitigen Standortes. Die rd. 4,2 ha große Erweiterungsfläche liegt nördlich angrenzend an den bestehenden Industriepark in Ense-Höingen. Mit der Planung soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Enser Gemeindegebiet geleistet und eine standortgerechte sowie zeitgemäße Weiterentwicklung des Firmen- bzw. des Gewerbestandortes ermöglicht werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine möglichst flexible Nutzung des künftigen Gewerbestandortes vor.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planungen wird der Angebotsbebauungsplan Nr. 126 »Ense Oesterweg« aufgestellt. Parallel dazu wird auch der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ense geändert.

### **1.2. Planverfahren**

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung im Februar 2021 den Grundsatzbeschluss für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren gefasst. Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden demnach gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung (nachfolgend als Umweltbericht verallgemeinert) dokumentiert.

Nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Parallel dazu erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

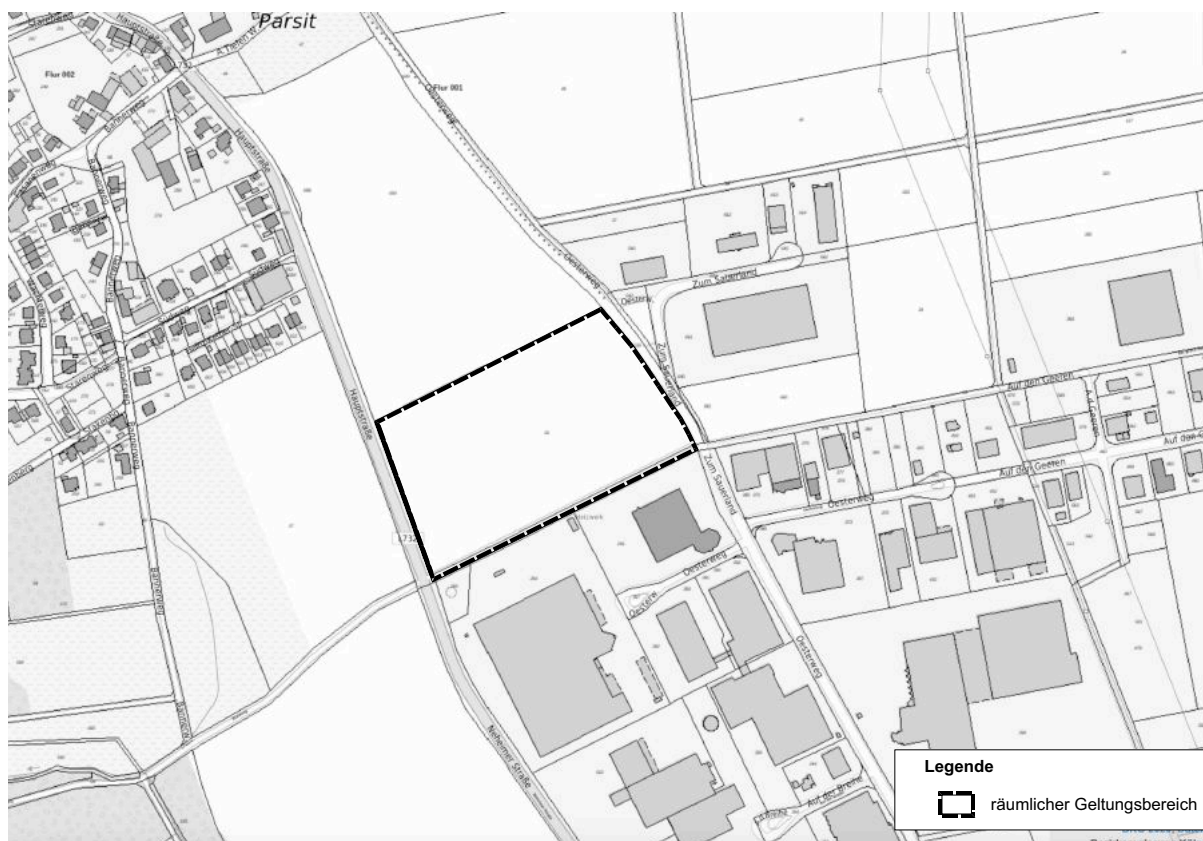
## 2. Plangebiet und Umfeld

### 2.1. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der rd. 4,2 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 »Ense Oesterweg« umfasst das Flurstück 59 sowie Teile des Flurstücks 85 in Flur 1 der Gemarkung Höingen. Dieser wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch das angrenzende Flurstück 659, Flur 1 der Gemarkung Parsit,
- im Nordosten durch die Straße zum Sauerland sowie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 der Gemeinde Ense,
- im Südosten durch die nördliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 55 als Teil des bestehenden Industrieparks mit den Betriebsfläche des Metallverarbeitungsunternehmens »HEICO Umformtechnik GmbH«
- und im Südwesten durch die Hauptstraße.

Der Geltungsbereich kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:



**Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126**

Quelle: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

## 2.2. Ortsgeografie

Das derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzte Plangebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet von Ense, im Ortsteil »Höingen« und grenzt nordwestlich an den »Industriepark Höingen« an. An der südlichen Plangeietsgrenze befindet sich ein Wirtschaftsweg, welcher die Hauptstraße mit der Straße Zum Sauerland verbindet.

Der betreffende Planungsbereich stellt eine Erweiterungsfläche für das Metallverarbeitungsunternehmen »HEICO Umformtechnik GmbH« dar. Südlich angrenzend schließen sich vorhandene Betriebsflächen des Unternehmens an. Das Plangebiet wird im Westen durch die Hauptstraße begrenzt. Im Norden und westlich jenseits der Hauptstraße liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzt die Straße Zum Sauerland sowie eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken an, hieran schließen sich weitere gewerbliche/industrielle Nutzungen und eine weitere Grünfläche an.

Das südöstliche Standortumfeld ist vornehmlich von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen geprägt. Vereinzelt sind Dienstleistungsunternehmen vorzufinden. Nordöstlich sowie südwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich in rd. 100 m Entfernung vom nordwestlichen Rand des Plangebietes der Ortsteil Parsit der Gemeinde Ense. Dieser weist im Umfeld zum Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auf.



**Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets**

Quelle: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

### **2.3. Nutzungssituation und Topografie**

Der Vorhabenstandort stellt überwiegend eine intensiv genutzte Ackerfläche mit schmalen Säumen aus Grasfluren dar, die im Verbund der umliegenden Freiflächen eingegliedert ist. Der Wirtschaftsweg, welcher sich entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet, weist einen schotterartigen Belag auf. Das Gelände ist dementsprechend unversiegelt. Zudem befinden sich keine Bestandsbebauungen auf dem Plangebiet.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten steigt das Gelände von Nordwesten nach Südosten an. Dabei liegt der Geländetiefpunkt im Nordwesten des Plangebietes bei 215 m ü. NHN. Der Geländehochpunkt befindet sich im Südosten des Plangebietes, im Bereich des Wirtschaftsweges, bei 221,2 m ü. NHN. Dabei weist die Hauptstraße eine Höhe von 214,4 m ü. NHN auf.

#### **Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr über die Straße zum Sauerland sowie über die Hauptstraße, die an den Wirtschaftsweg anschließt, erschlossen. Im Weiteren ist die westlich verlaufende Hauptstraße (L 732) anbaufrei. Der Wirtschaftsweg wird im Zuge der Umsetzung der Planung an den nördlichen Rand des Plangebietes verlegt.

Hinsichtlich der großräumigen Anbindung ist der in Rede stehende Planungsbereich aufgrund seiner unmittelbaren Lage zur Autobahn 46 und zu den Bundesstraßen 7 sowie 516 verkehrsgünstig gelegen. Das Plangebiet befindet sich in rd. 4,0 km nördlicher Entfernung zur Autobahnanschlussstelle 62 »Neheim« der Autobahn 46. Diese verläuft in nördlicher Richtung zur Autobahn 44 und in südlicher Richtung nach Meschede. An der Autobahnanschlussstelle 62 »Neheim« kann ebenso die Bundesstraße 7 erreicht werden, die in Neheim beginnt und in westlicher Richtung nach Menden verläuft. Die Bundesstraße 516 kann in rd. 0,5 km nordwestlicher Entfernung des Plangebietes, im Ortsteil Bremen, erreicht werden. Diese verläuft in östlicher Richtung nach Warstein sowie in nördlicher Richtung zur Autobahn 44.

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an den Schienenverkehr besteht nicht. Die nächstgelegenen Bahnhaltstellen des Personenverkehrs befinden sich in rd. 4,5 km südlicher Entfernung in Neheim sowie in rd. 6,5 km westlicher Entfernung in Wickede (Ruhr).

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle »Parsit« an der Hauptstraße, westlich des Plangebietes (rd. 250 m Entfernung). Hier verkehren die Buslinien R 43 (Werl – Neheim), R 45 (Lüttringen – Neheim) der Verkehrsgesellschaft Breitenbach und N6 (Ense – Sundern) der Regionalverkehr Ruhr-Lippe GmbH. Diese verkehren überwiegend im 30 bis 60 Minuten-Takt.

Sowohl im Hinblick auf die Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr als auch in Bezug auf die Erreichbarkeit mittels motorisierten Individualverkehrs (MIV) und öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist der Vorhabenstandort gut angebunden.

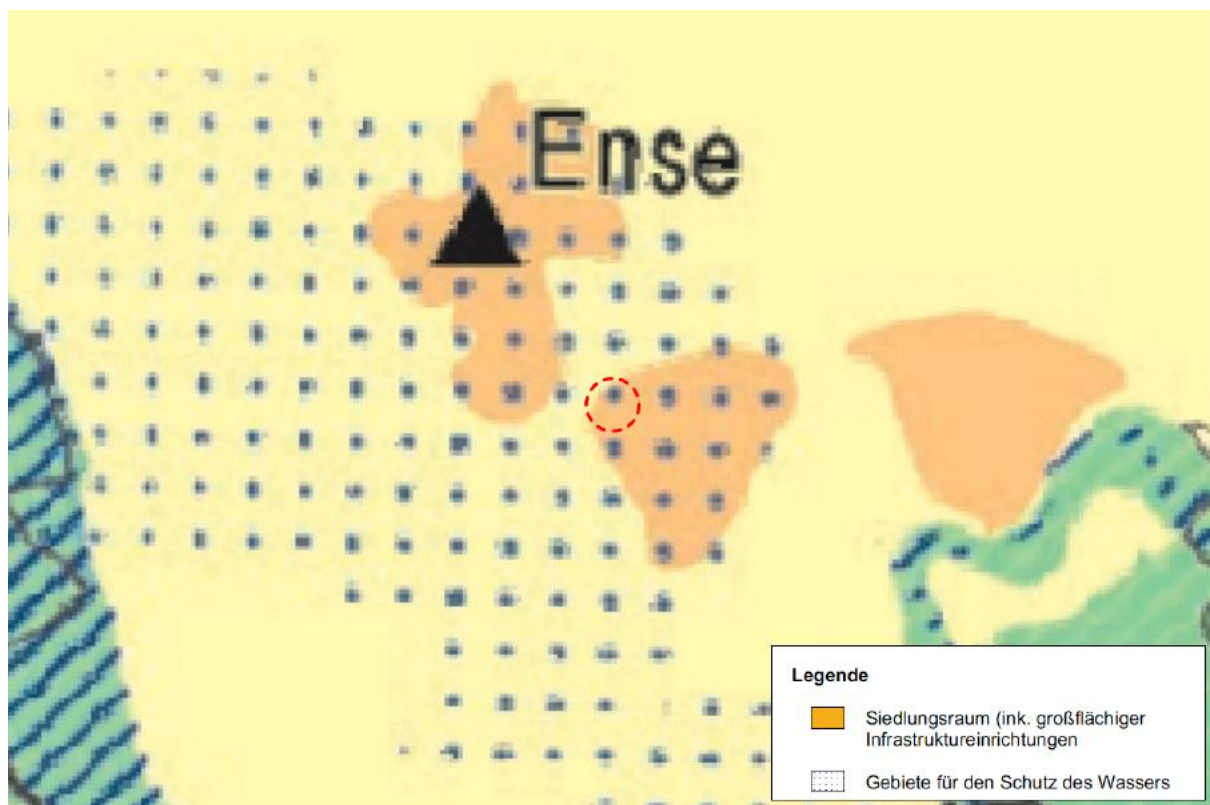


### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der aktuelle Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 12. Juli 2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Gemeinde Ense als Grundzentrum dar. Gemäß § 34 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6.3 des LEP NRW (Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) und in Kapitel 7 des LEP NRW (Freiraum).

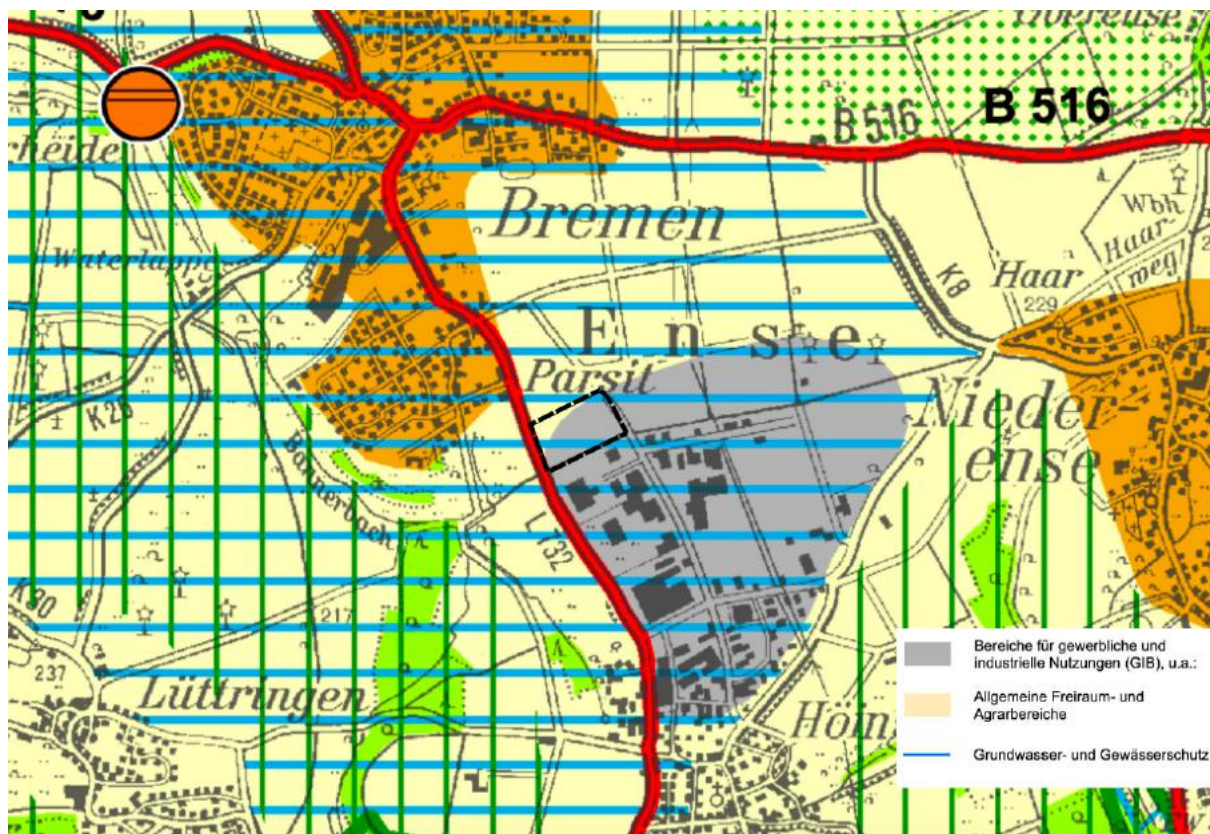
Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung des LEP überwiegend dem Siedlungsraum zugeordnet. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet zum Schutz des Wassers.



**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP NRW (Strichlinie = Lage des Plangebiets)**

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis Blatt 4 – ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 126 »Ense Oesterweg« als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Zusätzlich unterliegt das Plangebiet der Freiraumfunktion »Grundwasser- und Gewässerschutz«.





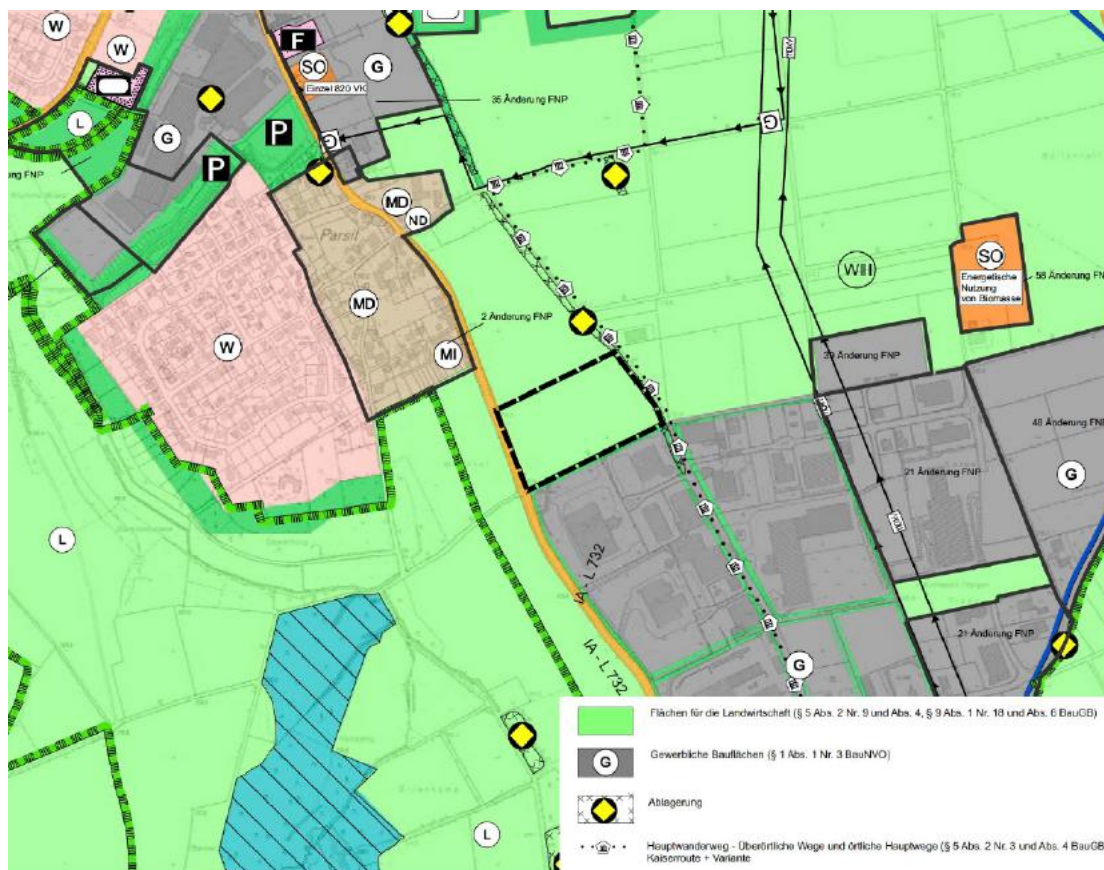
**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg (Strichlinie = Lage des Plan-gebiets)**

Unter Berücksichtigung des beabsichtigten Planungskonzeptes (vgl. Kapitel 4) entspricht die Planung überwiegend der regionalplanerischen Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Lediglich der nordwestliche Bereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich steht der beabsichtigten Planung entgegen. Da es sich um einen untergeordneten Randbereich des Flurstücks 59 handelt und der Regionalplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen trifft, stimmt das in Rede stehende Vorhaben mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung überein. Das Gebiet als Grundwasser- und Gewässerschutz steht den Planungen nicht entgegen.

### 3.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense aus dem Jahr 1978, mit seiner Neufassung aus dem Jahr 2009, vollständig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Südlich und östlich des Plangebiets grenzen gewerbliche Bauflächen an, nördlich und westlich (jenseits der Hauptstraße) weitere Flächen für die Landwirtschaft. Der östlich der Plangebietsgrenze verlaufende Oesterweg sowie ein Teil der Straße Zum Sauerland werden als Hauptwanderwege (Kaiseroute + Variante) ausgewiesen, begleitet von einer Fläche für Ablagerungen.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense (Strichlinie = Lage des Plangebiets) \***

\*Es wird darauf verwiesen, dass der dargestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense nicht mehr den aktuellen Stand darstellt. Es sind im dargestellten Planausschnitt bereits Änderungen vorgenommen worden.

Das Vorhaben lässt sich demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Um eine Übereinstimmung des Vorhabens mit planungsrechtlichen Vorgaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erzielen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Dies betrifft den Bereich des gesamten Plangebiets, der als Fläche für Landwirtschaft dargestellt wird. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans.

### 3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 »Ense Oesterweg« liegt derzeit in keinem räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

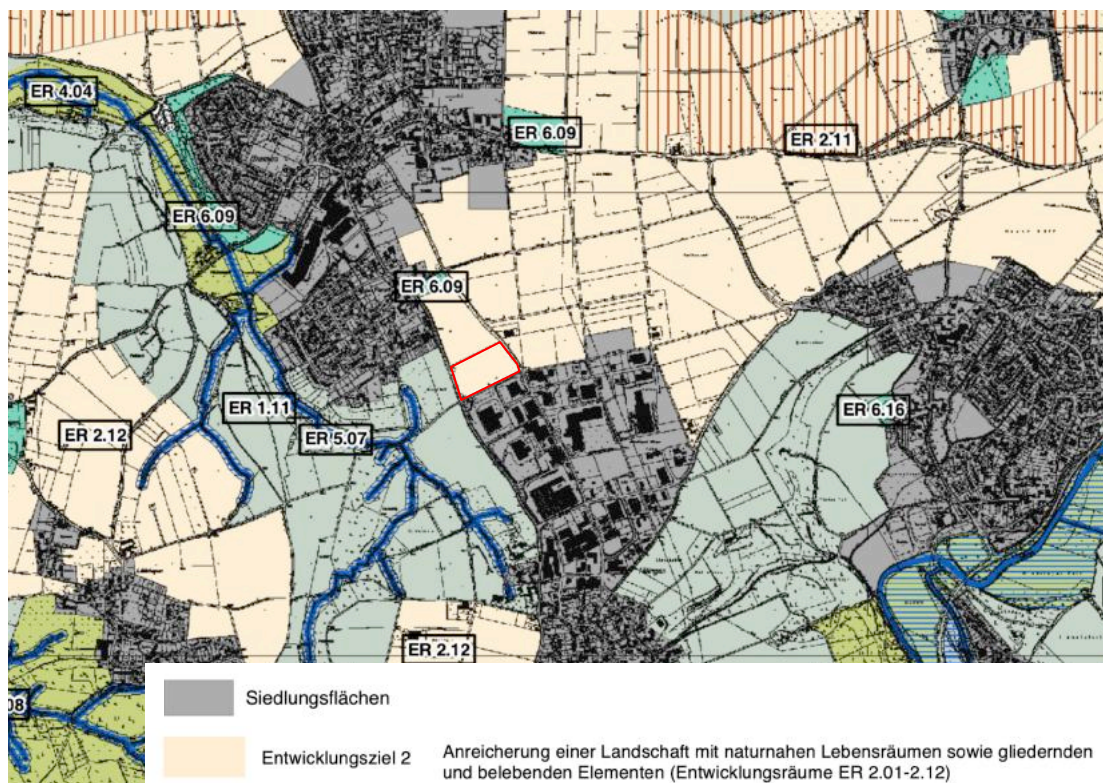
Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 55 »Gewerbegebiet Nord Teil IV«, welcher drei Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festsetzt. Dabei sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-V ausgeschlossen, wobei Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V ausnahmsweise zugelassen werden können.



Ein weiterer Bebauungsplan im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich östlich des Vorhabenstandortes. Dieser stellt den Bebauungsplan Nr. 101 »Industriepark Teil X« dar. Der Bebauungsplan setzt im südlichen sowie im nordöstlichen Plangebiet Industriegebiete, mit einer GRZ von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 15,0 m, fest. Im nordwestlichen Bereich setzt dieser ein Gewerbegebiet fest, welches ebenfalls die o.g. Werte bezüglich GRZ und maximaler Gebäudehöhe aufweist. Dabei sind in dem Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-V unzulässig, wobei Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V ausnahmsweise zugelassen werden können. In den Industriegebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-IV unzulässig, wobei Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV ausnahmsweise zugelassen werden können.

### 3.4. Landschaftsplanung und Schutzgebiete

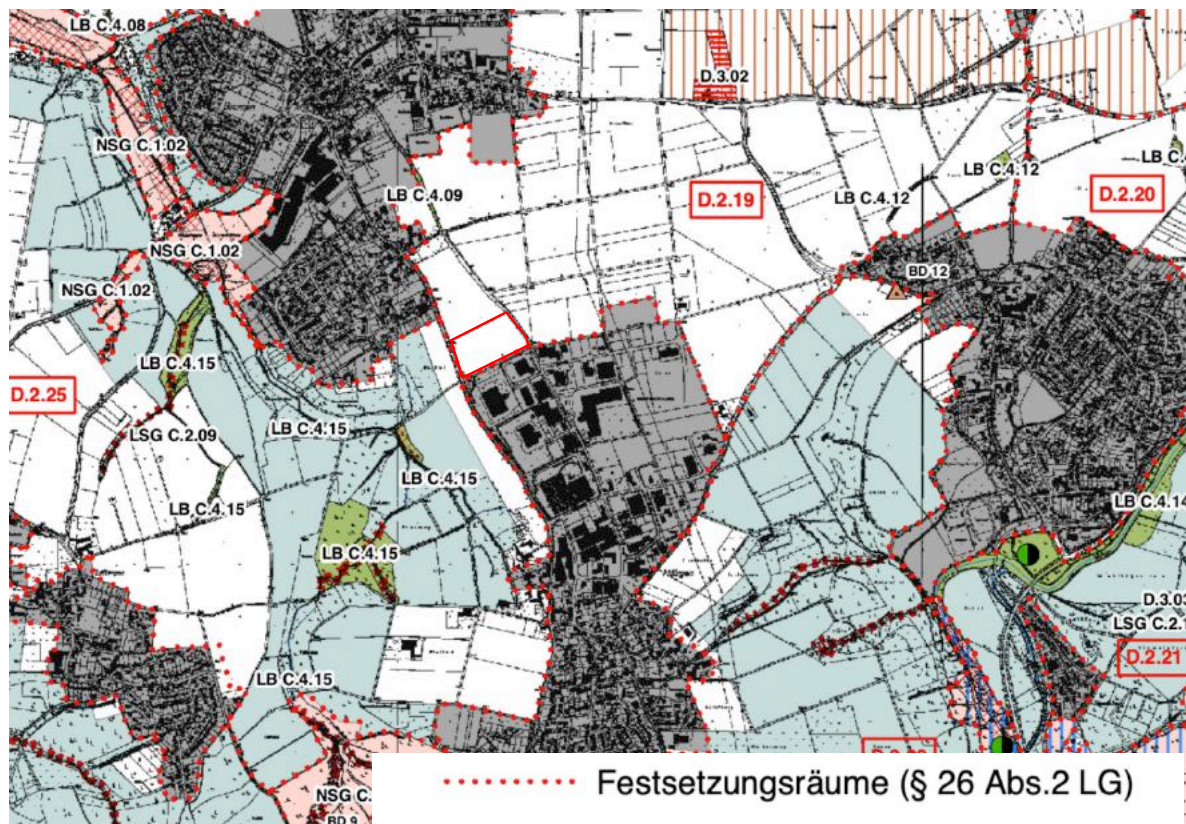
Für den Kreis Soest bestehen gemäß § 16 Abs. 3 Landschaftsgesetz (LG) sechs rechtskräftige Landschaftspläne, die das Kreisgebiet in Teilbereichen landschaftsplanerisch erfassen. Zudem befindet sich derzeit ein weiterer Landschaftsplan in Bearbeitung und zwei sind zukünftig angedacht. Das Plangebiet liegt im Bereich des fünften Landschaftsplans des Kreises Soest »Ense-Wickede« vom 03.08.2006. Dabei liegt der Vorhabenstandort vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplans.



**Abbildung 6: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplan 5 des Kreises Soest (Strichlinie = Lage des Plangebiets)**

Die in diesem Bereich im Landschaftsplan ausgewiesene Fläche weist die Flächenbezeichnung ER 2.11 der Entwicklungskarte auf und unterliegt damit dem zweiten Entwicklungsziel

für die Landschaft gemäß §18 LG, welches sich wie folgt definiert: »Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen«.



**Abbildung 7: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplan 5 des Kreises Soest (Strichlinie = Lage des Plangebiets)**

Gemäß der Festsetzungskarte des Landschaftsplans unterliegt das Plangebiet weiteren Festsetzungen. Das Plangebiet ist gemäß § 26 Abs. 2 LG dem Festsetzungsraum D.2.19 zugeordnet. Der Festsetzungsraum wird als Agrarraum zwischen Oberense, Bremen, Höingen und Niederense bezeichnet und weist eine Größe von rd. 300 ha auf. Im Weiteren wird dieser durch weitgehend grundwasserfreie Lößböden auf der Haar mit hoher bis sehr hoher Nährstoffstufe und z.T. auch steinig, zu Stau- bzw. Hangnässe neigenden Lehmböden, gekennzeichnet. Die Biotop- und Nutzungsstruktur besteht aus überwiegend ackerbaulich geprägten Flächen, die wenige Landschaftselemente aufweisen.

Für den Festsetzungsraum ist das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) sowie das Entwicklungsziel 6 (Ortsränder) dargestellt. Somit sind im Festsetzungsbereich D.2.19 folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erhalt, Pflege und Neuanlage hofnaher Obstwiesen und gliedernder Gehölzstrukturen
- Anlage von Säumen, Feldrainen und Ackerrandstreifen
- Förderung der Neuanlage von Wald durch Erstaufforstung

Durch das Plangebiet, welches Bestandteil des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes ist, werden landschaftsplanerischen Belange berührt. Es ist jedoch zu kontrastieren, dass das Plangebiet keine gliedernden und belebenden Landschaftselemente oder naturnahen Lebensräume aufweist. Es wird im Weiteren intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Ziel 2 (Anreicherung) steht daher einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung am vorliegenden Standort mit Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung nicht entgegen. Hinsichtlich des Ziels 6 (Ortsränder) wird ebenfalls, durch die Regelungen zur Eingrünung, die kulissenhafte Wirkung der Bestandsbauten sowie der zukünftig ergänzenden Wirkung der Neubauten eingeschränkt und in den Landschaftsraum verträglich integriert.

Schutzgebiete werden unter Bezugnahme auf den Landschaftsplan von der in Rede stehenden Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in rd. 100 m westlicher Entfernung sowie in rd. 700 m östlicher Entfernung zum Planungsbereich, auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht unter Kapitel 1.1.3 wird verwiesen.

### **3.5. Wirtschaftswegekonzept Ense**

Im Auftrag der Gemeinde Ense wird derzeit ein ländliches Wegenetzkonzept für den Außenbereich des gesamten Gemeindegebiets erarbeitet. Ländliche Wege unterliegen vielfältigen Nutzungen und erfüllen damit verschiedene Funktionen und Aufgaben. In den vergangenen Jahren hat sich ihre Bedeutung stark gewandelt. Heute sind die Wege nicht mehr ausschließlich durch den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt, sondern erschließen Wohnhäuser und werden für die wachsenden Freizeitaktivitäten genutzt. Ziel des Konzeptes ist es, ein zukunftsfähiges und bedarfsgerechtes Wegenetz für unterschiedliche Nutzergruppen bereitzustellen.

Die westlich des Plangebiets verlaufende Hauptstraße wird als Landesstraße bezeichnet. Derzeit wird der Wirtschaftsweg, der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft als Binnerschließung charakterisiert, der eine geringe/keine funktionale Bedeutung aufweist. Östlich des Plangebiets verläuft eine klassifizierte Wegeverbindung, die weiter in Richtung Nordwesten in eine multifunktionale Wegeverbindung übergeht.

Zukünftig sollen die westlich und östlich des Plangebiets verlaufenden Straßen ihre Funktionen erhalten. Die Wegeverbindung im Süden des Plangebiets wird hingegen, als Ergebnis des Konzeptes, als entbehrlich angesehen. Diese wird im Zuge der Planungen an die nördliche Plangebietsgrenze verlegt.



## 4. Planungskonzeption

### 4.1. Städtebauliche Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 »Ense Oesterweg« zielt auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standorterweiterung der Firma HEICO, im nord-westlichen Bereich des Gewerbestandortes Ense-Höingen, ab.

Städtebauliche Ziele der in Rede stehenden Planung sind u.a.:

- eine zeitgemäße und standortgerechte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes »Industriepark Höingen« im südlichen Gemeindegebiet von Ense
- ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Ense
- Gewährleistung der maximalen Ausnutzung und Flexibilität des Plangebiets

### 4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hat die Erweiterung des Industrieparks in Ense-Höingen, durch die Standorterweiterung der Firma HEICO im südlichen Gemeindegebiet von Ense, zum Ziel. Im überwiegenden Teil der Fläche wird eine Gewerbeflächenentwicklung mit einer flexiblen Ausnutzung angestrebt. Dabei sollen Gewerbehallen sowie Verwaltungsgebäude errichtet werden können, die eine Höhe von bis zu 15 m aufweisen. Als Nutzung wird voraussichtlich eine produzierende Nutzung angestrebt. Stellplätze sollen aus Emissionsgründen nur im östlichen Teilbereich zulässig sein.

Das Plangebiet wird für den Fahrverkehr aus östlicher Richtung über die bestehende Straße Zum Sauerland erschlossen. Zudem liegt eine Anbindung über die westlich verlaufende Hauptstraße vor, die an den Wirtschaftsweg anschließt. Dabei ist die Hauptstraße (L732) ansonsten anbaufrei. Der Wirtschaftsweg soll im Zuge der Umsetzung der Planung an den nördlichen Rand des Plangebietes, mit Anschluss an die Straße Zum Sauerland, verlegt werden. Dieser zukünftig öffentliche Weg wird eine Breite von 3,0 m aufweisen und soll zugleich als Feuerwehrzufahrt dienen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze stellt eine weitere neue öffentliche Fußwegeverbindung, mit einer Breite von ebenfalls 3,0 m, den Lückenschluss zur westlich der Hauptstraße endenden (vorhandenen) Wegeverbindung dar.

Östlich sowie südlich angrenzend an die 3,0 m breiten Wege schließen sich 5,0 m breite Anpflanzstreifen zur Eingrünung des Standortes an. Im westlichen sowie nordwestlichen Bereich dieser Anpflanzstreifen sollen Bäume als Hochstamm angepflanzt werden. Im Weiteren sind in dem nordöstlichen Teilbereich Hecken (als Rückzugsorte für Tiere) vorgesehen.

### 4.3. Planungsalternativen

Im Hinblick auf die Nutzung des Planungsbereiches wurden keine Planungsalternativen diskutiert, da der Vorhabenstandort an das Gewerbegebiet »Industriepark Höingen«, sowie an den Firmenstandort der Firma HEICO anschließt.

Es kann daher konstatiert werden, dass für die beabsichtigte bauliche Entwicklung keine alternativen Flächen im Enser Gemeindegebiet zur Verfügung stehen, welche die vorhabenspezifischen Anforderungen erfüllen. Dies begründet sich im Besonderen aus der Absicht, eine Standorterweiterung des Firmenstandortes HEICO zu schaffen. Der Vorhabenstandort grenzt unmittelbar nördlich an den bereits bestehenden Standort an.

Auch hinsichtlich der Strukturierung und Nutzungen wurden keine Planungsalternativen diskutiert. Dies begründet sich daraus, dass keine konkrete städtebauliche Planung beabsichtigt wird und somit keine Ausarbeitung eines konkreten städtebaulichen Konzepts vorliegt. Ziel ist es, für den Vorhabenstandort eine möglichst große Flexibilität planungsrechtlich abzusichern. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt das Ergebnis des dargelegten Erarbeitungsprozesses dar.

Die planerischen Überlegungen stellen für den Standort und die beabsichtigten Nutzungen die städtebaulich maximale Flexibilität dar. Dadurch kann die Dimension der Fläche am besten ausgenutzt werden, sodass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird. Zudem fügt sich das Vorhaben durch die südlich und östlich angrenzenden gewerblich genutzten Strukturen in das Umfeld ein. Durch den beabsichtigten Anpflanzstreifen und die vorgesehenen Wegeverbindungen entsteht zudem ein verträglicher Übergang zum Freiraum sowie zu den daran nordwestlich angrenzenden Siedlungsstrukturen.

Die vorliegende Planung ist aufgrund ihrer unmittelbaren Lage zum Gewerbegebiet »Industriepark Höingen« sowie zum bestehenden Betriebsstandort der Firma HEICO sowohl aus umweltplanerischer als auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll anzusehen. Die im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens verfolgte Planung stellt somit die Idealplanung des Standortes dar.



## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 u. 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Gewerbegebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sowie mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sowie mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, wenn deren Emissionen durch technische und/ oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können

In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sowie mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn deren Emissionen durch technische und/ oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Nummer 1-160 (Abstandsklasse I - V) der Abstandliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V- 8804.25.1 vom 06.06.2007 (*Die Abstandliste wird in der Anlage der Begründung ergänzt*)
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe

- Vergnügungsstätten jeder Art und Kinos
- sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Bordelle oder Swingerclubs, handelt

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe und Anlagen der Nummer 161 - 199 (Abstandsklasse VI) der Abstandsliste gem. RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V- 8804.25.1 vom 06.06.2007

### **Begründung**

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der Lage des Plangebietes mit den daran südlichen und östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie den nordwestlich angrenzenden Siedlungsstrukturen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Firmenstandortes HEICO sowie damit des gesamten Gewerbegebietes zu gewährleisten. Dabei entsprechen die allgemein zulässigen Nutzungen dem Charakter des Gewerbegebietes. Grundlegendes Ziel der Planung ist die flexible gewerbliche Nutzung des Plangebietes. Die Nutzung soll unter Beachtung der Belange der im Umfeld vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sowie des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe innerhalb des bereits realisierten Teils des Industrieparks und umliegender landwirtschaftlicher Nutzungen erfolgen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V bzw. in Teilbereichen VI, wenn deren Emissionen durch technische und/ oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können, zugelassen werden.

In Anlehnung an den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101 sowie die bisherige Vorgehensweise im übrigen Industriepark erfolgt eine Gliederung der Planflächen nach dem Abstandserlass NRW (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang Abstandsliste). Damit wird Immissionskonflikten vorgebeugt, gleichzeitig werden aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit für die Umsetzung gewährleistet. Daher werden im geplanten Gewerbegebiet insgesamt Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V ausgeschlossen. In den Teilbereichen des Gewerbegebietes, die in Nähe der nordwestlich angrenzenden Wohnnutzung angrenzen, werden zusätzlich auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI ausgeschlossen.

Die Detailregelung hinsichtlich des Abstandserlasses trägt dem Umstand Rechnung, dass bei vielen gewerblich-industriellen Nutzungen insbesondere Schallimmissionen maßgeblich für die Verträglichkeit im Umfeld sind und dass diese oftmals sehr gut durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen im Rahmen der jeweiligen konkreten Projektplanung/-

umsetzung und dem Betrieb wirksam eingegrenzt werden können. Damit wird das Entwicklungspotenzial des Plangebiets unter Beachtung des gewerblich-industriell geprägten Umfelds sinnvoll und nachvollziehbar definiert.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen passen nach ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf nicht in die beabsichtigte Nutzungsstruktur. Diese könnten nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Zudem stünde der Verkehr, den Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nutzungsbedingt generieren, mit den bestehenden Nutzungen sowie dem Standortumfeld in Konflikt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden durch das städtebauliche Konzept ebenfalls nicht beabsichtigt. Dies begründet sich darin, dass das Plangebiet dem bestehenden Industriepark Höingen als Erweiterungsstandort dienen soll, der überwiegend gewerbliche- sowie industrielle Nutzungen bereithält.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und integrierter Einzelhandelsansiedlungen sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zulässig.

Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten jeder Art sowie sonstige Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Diese haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffällige Außenwerbung) eine besondere städtebauliche Relevanz mit hohem Regelungsbedarf. Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie sonstiger Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter soll der sogenannte trading-down-Effekt und eine mögliche Beeinflussung des Plangebiets vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss notwendig, um eine, mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur als Teil der Gesamtentwicklung des Industrieparks Höingen zu sichern und mögliche negative Auswirkungen zu vermeiden. Zudem würden Webeanlagen und auffällige Außenwerbung entsprechender Nutzungen das Erscheinungsbild und den Gesamteindruck des Industrieparks, insbesondere durch die angrenzende Hauptstraße, erheblich beeinträchtigen. Somit sollen die Flächen im Plangebiet für Eignungsbetriebe vorgehalten werden, sodass keine Verdrängung der Hauptnutzungen stattfindet.

Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen wird die Eigenart des Baugebiets nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet von Ense befinden sich darüber hinaus genügend andere Standorte für die Ansiedlung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossenen Nutzungen.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

### **5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl für Gewerbegebiete von 0,8 festgesetzt.

**Begründung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt die nach BauNVO für Gewerbegebiete maximal zulässige GRZ dar und entspricht somit den rechtlichen Vorgaben. Der betreffende Planungsbereich kann somit im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung der verfügbaren Fläche vollumfänglich genutzt werden. Gleichzeitig wird ein gewisser Anteil an Fläche von Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten.

**5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlage über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Oberkante wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension (z.B. Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlgeräte) um maximal 3,0 m überschritten werden.

**Begründung**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung des § 18 Abs. 1 BauNVO unter Angabe des oberen und des unteren Bezugspunktes festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der baulichen Anlage (OK), den unteren Bezugspunkt bildet der Meeresspiegel.

Die OK bezieht sich dabei auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile und wird mit max. 232,0 m festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe über Geländeoberfläche von rd. 15,0 m.

Technische Aufbauten untergeordneter Dimension wie Treppenanlagen oder Lüftungs- und Kühlgeräte können bis zu 3,0 m über die maximal zulässige Oberkante hinausragen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen setzt die Anforderungen des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich um und ermöglicht eine größtmögliche Nutzbarkeit des Grundstückes. Gleichzeitig werden durch die Orientierung an der südlich und östlich angrenzenden Bebauung die Berücksichtigung und Wahrung des Umfeldes sichergestellt, sodass sich das neue Bauvorhaben in den Bestand des Gewerbegebietes einfügt.

### **5.3. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

#### **5.3.1. Bauweise**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

##### **Begründung:**

Aufgrund der baulichen Anforderungen an Gewerbehaltungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese orientiert sich an der offenen Bauweise, lässt zusätzlich jedoch noch eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zu. Dabei orientiert sich die Festsetzung im Weiteren an den Festsetzungen zur Bauweise der übrigen Gewerbe- und Industriegebiete im Industriepark Höingen und ermöglicht eine flexible Bebauung.

#### **5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen in der Planzeichnung.

##### **Begründung**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die beabsichtigte maximale Flexibilität zu gewährleisten und das bebaute Umfeld des Planungsbereiches in angemessener Weise zu berücksichtigen.

### **5.4. Stellplätze**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Stellplätze unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE 3 sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **Begründung**

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten hinsichtlich der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE1 und GE2 nicht zulässig. Im Rahmen der vorgenommenen Geräuschkontingentierung wurde dieses berücksichtigt.

## 5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde zu belasten.

### Begründung

Bei der festgesetzten Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist handelt es sich um den derzeit noch bestehenden Wirtschaftsweg, südlich der südlichen Plangebietsgrenze. In diesem ist ein Kanal vorhanden. Der Wirtschaftsweg wird im Zuge der Planung an die nördliche Plangebietsgrenze verlegt. Aufgrund des bestehenden Kanals ist die Fläche des zukünftig entfallenen Weges mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde zu belasten.

## 5.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

### *Emissionskontingente tags und nachts in dB*

<i>Teilfläche</i>	<i><math>L_{EK, tags}</math></i>	<i><math>L_{EK, nachts}</math></i>
<i>GE1</i>	<i>66</i>	<i>46</i>
<i>GE2</i>	<i>64</i>	<i>48</i>

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

### *Zusatzkontingente in dB tags und nachts für den Richtungssektor*

<i>Richtungssektor k im Uhrzeigersinn Nord = 0°</i>	<i>Bezugspunkt ETRS89 UTM Zone 32N- Koordinaten</i>	<i>Zusatzkontingent Tag <math>L_{EK, zus, k tag}</math></i>	<i>Zusatzkontingent Nacht <math>L_{EK, zus, k nacht}</math></i>
<i>A 260° / 292°</i>	<i>X = 428350 Y = 5705450</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>B 292° / 307°</i>	<i>X = 428350 Y = 5705450</i>	<i>3</i>	<i>7</i>
<i>C 307° / 145°</i>	<i>X = 428350 Y = 5705450</i>	<i>4</i>	<i>7</i>
<i>D 145° / 170°</i>	<i>X = 428350 Y = 5705450</i>	<i>0</i>	<i>4</i>
<i>E 170° / 260°</i>	<i>X = 428350 Y = 5705450</i>	<i>4</i>	<i>7</i>

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanes, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

### **Begründung**

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten hinsichtlich der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Geräuschkontigentierung für das Plangebiet vorgenommen. In diesem Zusammenhang werden die zulässige Schallemissionen für definierte Teilflächen des Plangebietes vorgegeben.

Auf Grundlage der mit der Gemeinde Ense abgestimmten Schutzziele für die Nachbarschaft wird das Maß der Schallemissionen, die von zulässigen Nutzungen auf den vorgesehenen Teilflächen GE 1 bis GE 3 im vorgesehenen Plangebiet verursacht werden, so beschränkt, dass durch ihren Geräuschbeitrag keine Überschreitungen der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm resultieren können.

## **5.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese werden durch die Bezeichnungen »A« und »B« im Weiteren differenziert.

Im Bereich der festgesetzten Pflanzfläche »A« sind insgesamt 26 standortgerechte, heimische Laubbäume I. Ordnung (Hochstamm, 2x verpflanzt, min. 190 cm Höhe, min. 18 cm Stammumfang gemäß unten aufgeführter Liste) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist mit niedrigen Gehölzen (Bodendecker) gem. nachfolgender Liste zu begrünen.

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche »B« ist eine ungeschnittene Wildhecke anzulegen. Die Begrünung erfolgt durch Gehölze gemäß unten aufgeführter Pflanzliste. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

*Pflanzlisten (Laubbäume Gehölze, Bodendecker) werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Begründung**

Zur Eingrünung und gestalterischen Einbindung des Gewerbegebietes wird ein 5,0 breiter Anpflanzstreifen im Westen sowie Norden des Plangebietes festgesetzt. Mit den festgesetzten Anpflanzungen kann zudem der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert werden. Innerhalb



dieses Streifens erfolgt eine differenzierte Bepflanzung: im Westen und Nordosten großkronige Laubbäume, im Nordosten eine Wildhecke.

Die Eingrünung stellt, vor allem in Bezug auf die Hanglage, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicher und wertet den Gewerbestandort gestalterisch sowie ökologisch auf.

### **Bepflanzung von Stellplatzanlagen**

Stellplatzanlagen sind je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze mit einem standortgerechten, heimischen Laubbäum I. Ordnung (Hochstamm, 2x verpflanzt, min. 190 cm Höhe, min. 18 cm Stammumfang gemäß unten aufgeführter Liste) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden (gem. nachfolgender Liste) flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offenen oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8m<sup>2</sup> betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> mit Baums substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> auch unterhalb befestigter Fläche herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen (z.B. Hochbord).

### **Begründung**

Mit dem Ziel, die Stellplatzanlagen im Plangebiet aufzuwerten, wird eine Festsetzung zu Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen getroffen. Je angefangene 2 Längsparkplätze oder je angefangene 4 Senkrechtparkplätze ist daher ein standortgerechter großkroniger Baum anzupflanzen. Die Festsetzung dient im Weiteren der Durchgrünung des Plangebiets sowie der Gliederung der Stellplatzanlage. Im Kontext des Klimawandels dienen die beabsichtigten Bäume ebenso der Verschattung.

## **5.8. Verkehrsflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine (öffentliche) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung »Fußweg« entlang der westlichen sowie nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

### **Begründung**

Im Zuge der Planung wird der derzeit südlich der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Weg, welcher eine Verbindung von der Hauptstraße/Neheimer Straße zur Straße Zum Sauerland darstellt, verlegt. Dieser findet durch den Fußweg, welcher im Zuge der Planung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze beabsichtigt wird, einen neuen Verlauf. Dieser weist eine Breite von 3,0 m auf und dient zudem als Feuerwehruzufahrt.

Im Weiteren verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein weiter Fußweg, welcher parallel zur Hauptstraße verläuft und an den Fußweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze anknüpft. Dieser weist eine Breite von ebenfalls 3,0 m auf.

Die Wege sollen die Anbindung und Wegeverknüpfungen im Industriepark aufrechterhalten und erweitern. Entlang der Hauptstraße/Neheimer Straße verläuft kein Fußweg. Somit stellt der Fußweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine sichere Wegeverbindung für den Fußverkehr entlang dieser Straße dar.

### **Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Ein- und Ausfahrtsbereiche entlang der Hauptstraße (L732) ausgeschlossen. Zudem sind ebenfalls Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Straße Zum Sauerland, auf Höhe des östlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens, ausgeschlossen.

### **Begründung**

Mit der Festsetzung des Ausschlusses von Ein- und Ausfahrtsbereichen wird gewährleistet, dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Hauptstraße (L732) durch Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird. An der Straße Zum Sauerland erfolgt der Ausschluss von Ein- und Ausfahrtsbereichen aufgrund dessen, dass die Fläche des Regenrückhaltebeckens ohne Zerschneidungen und Beeinträchtigungen erhalten bleiben kann.

## 6. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 89 BauO NRW)

### 6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld. Durch die Festsetzungen sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck sichergestellt werden. Zudem sollen die Neubauten zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können.

Die Regelungen sollen einerseits klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden sowie auf der anderen Seite die Eigentümerin nicht zu stark einschränken. Sie gewährleisten ein qualitätsvolles, hochwertiges Siedlungsbild, das sich baukulturell in die Umgebung einfügen soll. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Diese wird vor allem durch die Gestaltung der Dächer bzw. Dachflächen erreicht, sodass dazu entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

### 6.2. Dachform

Als zulässige Dachform werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° festgesetzt.

#### **Begründung**

Die festgesetzte Dachform setzt die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes um und ermöglicht zudem die Nutzung der Dachflächen (s.u.).

### 6.3. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen

Die Dachflächen von baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

#### **Begründung**

Da die geplanten Baukörper mit Flachdächern ausgebildet werden, bietet sich eine Nutzung dieser an. Unter Berücksichtigung dessen ist eine Dachbegrünung vorgesehen, die u.a. positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima zur Folge hat (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei. Darüber hinaus soll auch

die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der neuen Baukörper ermöglicht werden, sodass eine entsprechende Ausnahmeregelung festgesetzt wird, gleiches gilt für technische Anlagen.

#### **6.4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Betriebe.

#### **Begründung**

Bestimmte Arten von Werbeanlagen können das gewachsene Ortsbild wesentlich stören. Durch die Begrenzung der Lage, auf die Stätte der Leistung, soll erreicht werden, dass sich die Werbeanlagen an den Standort anpassen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Zudem soll durch die Beschränkung der Werbung auf die ansässigen Betriebe der Umfang möglichst gering gehalten werden, um keine Dominanz im Ortsbild zu erzeugen.

## 7. Hinweise

### Bodeneingriffe

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und /oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

Die Aktivität der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltenden Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### Artenschutz

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ ist jedoch die folgende Maßnahme notwendig:

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Einsichtnahme von Vorschriften

Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Ense während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

*Werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1. Verkehr**

Die Erschließung des Gewerbestandortes erfolgt über die östlich angrenzende Straße Zum Sauerland. Hierüber kann das örtliche Haupterschließungsnetz erreicht werden. Infolge der Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit einer signifikanten Zunahme der Pkw- und Lkw-Verkehre zu rechnen. Der Ausbaustandard der vorhandenen Erschließungen im direkten Umfeld und des relevanten Haupterschließungsnetzes lassen eine leistungsfähige Abwicklung der entsprechenden Verkehre erwarten.

### **8.2. Immissionsschutz**

Zur Vermeidung von Konflikten insbesondere hinsichtlich der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Gliederung der Planflächen nach dem Abstandserlass NRW (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang Abstandsliste) vorgenommen. Darüber hinaus gibt die vorgenommene Geräuschkontingierung hinsichtlich des Schallschutzes einen Rahmen für zulässige Schallemissionen auf den entsprechenden Teilflächen des Bebauungsplanes vor.

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen am Rand eines gewerblich-industriellen Standorts. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen gesehen. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche bisher nicht bekannt.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung im Auftrag der Theo Heimann Holding GmbH & Co. KG durch das Büro Draeger Akustik, im April 2021, durchgeführt.

### **Immissionsorte**

Hinsichtlich der Immissionsorte werden die nächsten vorhandenen Nachbargebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen betrachtet. Dabei werden keine weiter zu schützenden Orte, z.B. im Hinblick auf geplante Ausweisungen näherer schutzbedürftig nutzbarer Flächen, berücksichtigt. Die Immissionsorte, die im Gutachten nach ihrem Schutzziel differenziert eingestuft werden, sind in der folgenden Karte dargestellt:

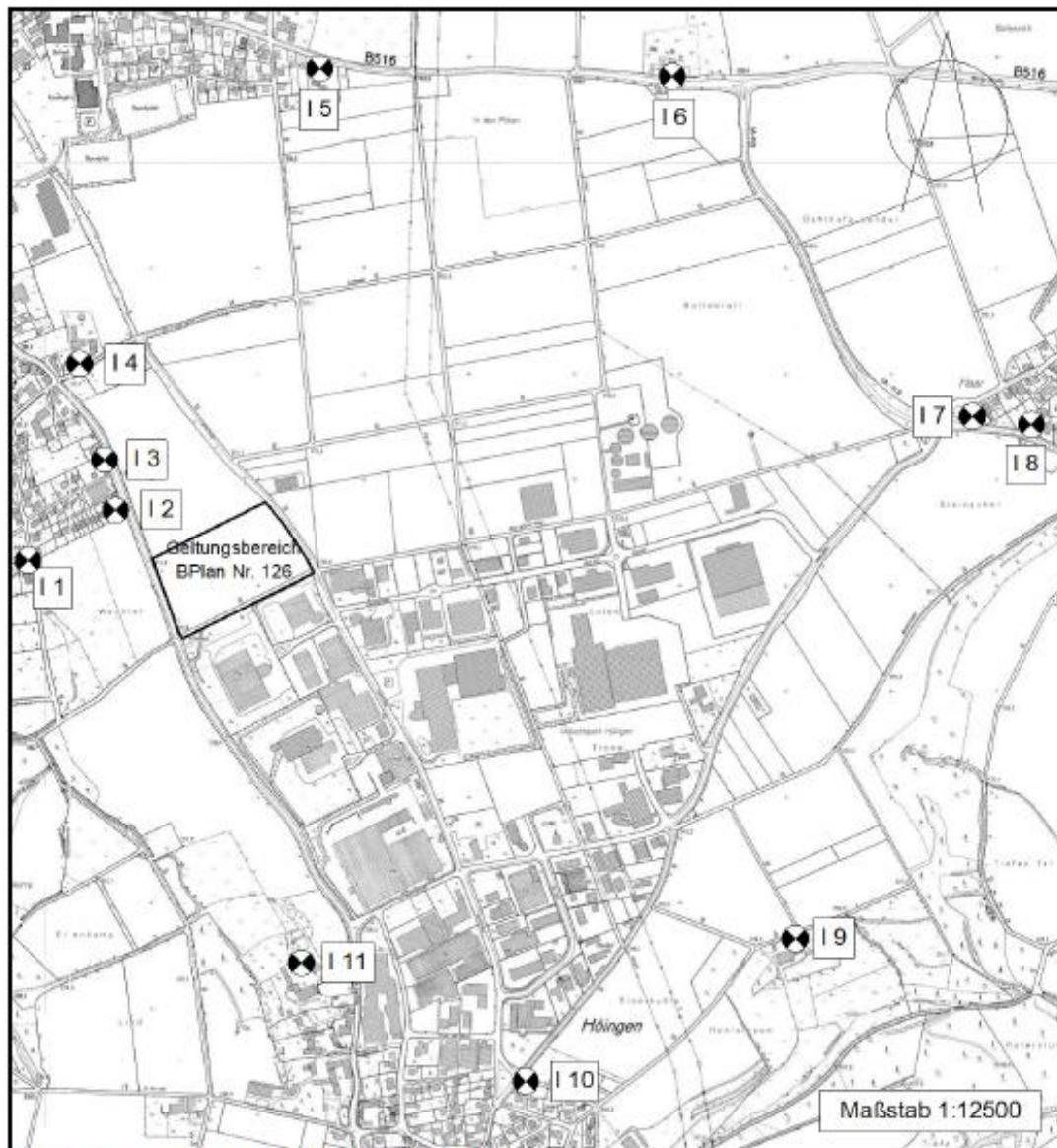


Abbildung 3: Lageskizze Immissionsorte

- |                             |                        |                         |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| I 1: Zum Stakenberg 1       | I 5: Werler Straße 54  | I 9: Zum Hohlberg 10    |
| I 2: Heinz-Kettler-Straße 1 | I 6: Werler Straße 63  | I 10: Linnenkamp 3      |
| I 3: Hauptstraße 68         | I 7: Auf der Schanze 2 | I 11: Neheimer Straße 2 |
| I 4: Am Tiefen Weg 1        | I 8: Kleinbahnring 27  |                         |

### Geräuschkontingentierung

Zur Festsetzung der maximal zulässigen von den Gewerbegebietsflächen ausgehenden Geräuschen wird im Zuge der vorliegenden Planung das Verfahren der Emissionskontingentierung entsprechend der Richtlinie DIN 45691 angewandt. Dabei werden den einzelnen Kontingentierungsflächen je ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  für den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und für die Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) zugeordnet. Diese  $L_{EK}$ -Werte entsprechen den maximal zulässigen



Schalleistungspegeln bei freier Schallausbreitung in alle Richtungen je Quadratmeter der zugehörigen im Bebauungsplan abgegrenzten Fläche.

Zur Ermittlung der Emissionskontingente werden der Gesamt-Immissionswert  $L_{GI}$ , die Vorbelastung  $L_{vor}$  sowie der Planwert  $L_{PL}$  herangezogen. (Siehe die Definitionen dazu in der schalltechnischen Untersuchung S. 14). Hinsichtlich der Bemessung der Vorbelastung  $L_{vor}$  für die Immissionsorte I1, I2, I5, I8 und I 10 wird auf die gutachterliche Ermittlung zum in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan Nr. 118 zurückgegriffen.

Im Weiteren wird das Emissionskontingent  $L_{EK}$  so festgelegt, dass an keinem untersuchten Immissionsort der Planwert  $L_{PI}$  durch die energetische Summe der Immissionskontingente  $L_{IK}$  aller Teilflächen überschritten wird. Dabei werden die Emissionskontingente  $L_{EK}$  unter Berücksichtigung der Planungsziele so gewählt, dass sie den Planwerten  $L_{PL}$  an den Immissionsorten nahe kommen, sie jedoch nicht überschreiten.

Aufgrund der je nach Ausbreitungsrichtung unterschiedlichen Höhe der Planwerte  $L_{PI}$  und der unterschiedlichen Abstände zu den Immissionsorten werden im Weiteren Zusatzkontingente vergeben. Dazu werden Richtungssektoren mit einem im Plangebiet liegenden Bezugspunkt festgelegt.

**Tabelle 6: Emissionskontingente tags und nachts in dB**

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE1	66	46
GE2	66	46
GE3	64	48

**Tabelle 7: Zusatzkontingente in dB für den Richtungssektor**

Richtungssektor	ETRS89 Koordinaten	Zusatzkontingent tags $L_{EK, zus, tags}$	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, zus, nachts}$
A 260° / 292°	X = 428350 Y = 5705450	0	0
B 292° / 307°	X = 428350 Y = 5705450	3	7
C 307° / 145°	X = 428350 Y = 5705450	4	7
D 145° / 170°	X = 428350 Y = 5705450	0	4
E 170° / 260°	X = 428350 Y = 5705450	4	7

## Fazit

Zusammenfassend wird durch diese Emissionskontingente das Maß der Schallemissionen, die von zulässigen Nutzungen auf den vorgesehenen Teilflächen GE 1 bis GE 3 im Plangebiet verursacht werden, so beschränkt, dass durch ihren Geräuschbeitrag keine Überschreitungen der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm resultieren können.

Mit der vorgeschlagenen Festsetzung ergeben sich für die Teilflächen zulässige Geräuschemissionen in unterschiedlichen Höhen, die am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) die

Größenordnung typischer Werte für uneingeschränkte Gewerbegebiete erfüllen. Für die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) sind die Emissionskontingente gegenüber dem allgemeinen Planungswert aus DIN 18 005 Teil 1 für uneingeschränkte Gewerbegebiete, je nach Teilfläche und Richtung, moderat bis deutlich reduziert.

Abschließend ist mit dieser Festsetzung das Planungsziel, eine Erweiterung des vorhandenen metallverarbeitenden Betriebes HEICO Umformtechnik GmbH um eine Bebauung mit Betriebsgebäuden, ohne geräuschintensive Nachnutzungen und mit einem Betriebsparkplatz mit Schichtmitarbeiter Nutzung im östlichen Plangebiet, erfüllbar.

### 8.3. Ver- und Entsorgung

Die **Energieversorgung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.

Die **Wasserversorgung** erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die Trinkwasserversorgung soll dabei über das Netz der Lörmecker- Wasserversorgung erfolgen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Auf die technischen Regeln der einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter wird verwiesen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Das Plangebiet liegt in einem **Wasserschutzgebiet, in der Schutzzone III** der Wassergewinnungsanlage „Echthausen“. Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Hinsichtlich der Versickerung ist durch ein Bodengutachten zu klären, wie eine Versickerung vor Ort erfolgen kann. Die Klärung erfolgt bis zur Offenlage.

### 8.4. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (vgl. grünplan büro für landschaftsplanung, Februar 2021) durchgeführt. Ziel der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist es, mögliche aus der Umsetzung einer Planung resultierende artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu identifizieren, um darauf aufbauend Maßnahmen zu deren Vermeidung zu ergreifen.

#### Nachweise und Vorkommen planungsrelevanter Arten

##### Fundortkataster des LANUV

Das Fundortkataster des LANUV enthält keine Fundpunkte planungsrelevanter Arten für das Plangebiet bzw. die unmittelbare Umgebung. Rd. 1 km nördlich des Plangebietes sind Nahrungsflächen der Rohrweihe im Fundortkataster vermerkt, die in Zusammenhang mit dem Vogelschutzgebiet Hellwegbörde stehen. Dieses befindet sich rd. 1 km nordöstlich des Plangebietes. Für das Vogelschutzgebiet sind insgesamt 39 planungsrelevante Arten gelistet.

#### Avifaunakartierung zum Bebauungsplan Nr. 118

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 118 »Industriegebiet Höingen Teil XI« hat eine faunistische Bestandserfassung der Avifauna in einem rd. 100 ha großen Untersuchungsraum stattgefunden. Dieser befindet sich im Osten des Plangebiets. Es konnten insgesamt 44 Arten nachgewiesen werden, von denen 14 planungsrelevante Arten waren. Dazu zählen u.a. das Rebhuhn und die Feldlerche.

Nördlich des Plangebietes des Bauvorhabens »Ense Oesterweg« befindet sich ein Brutplatz des Rebhuhns, der an der nächsten Stelle rd. 135 m von der nordöstlichen Plangebietsgrenze entfernt liegt. Rund 300 m nördlich des Plangebietes besteht ein Brutverdacht für die Feldlerche. Die Wachtel konnte nicht nachgewiesen werden, jedoch ist ein Brutvorkommen aufgrund starker Bestandsschwankungen nicht auszuschließen. Zudem wurden östlich und nördlich des Plangebietes in einem Umfeld von rd. 400 m zum Plangebiet planungsrelevante Arten als Nahrungsgäste bzw. im Überflug erfasst.

#### Messtischblattauswertung

Für den Vorhabenstandort des Bebauungsplans Nr. 126 kommt das Vorkommen von insgesamt 28 planungsrelevanten Arten aus dem Fachinformationssystem »Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen« des LANUV in Betracht. Hinsichtlich der planungsrelevanten Fledermausarten kommt ein Vorkommen einer planungsrelevanter Fledermausart (Abendsegler) sowie 27 planungsrelevante Vogelarten in Betracht. Darunter fallen z.B. Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer oder Wiesenpieper. Planungsrelevante Amphibienarten sind im Artenschutz-Informationssystem hingegen nicht vermerkt. Zusätzlich wurde eine Ortsbegehung am 18.02.2021 durchgeführt, um die potenzielle Habitateignung für die aufgeführten Arten und ggf. weiterer Arten beurteilen zu können.

#### **Auswirkungsprognose**

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist abzuschätzen, ob durch die Umsetzung des Planvorhabens bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkfaktoren dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten gestört, verletzt oder getötet werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die entsprechenden Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Nahrungsstätten, Jagdhabitats und Wanderkorridore sind in diesem Kontext nur dann geschützt, wenn sie einen essentiellen Habitatbestandteil für die lokale Population darstellen.

Baubedingte Auswirkungen sind alle zeitlich begrenzten und mit der Baufeldfreimachung bzw. den Bauarbeiten verbundenen Beeinträchtigungen. Im Rahmen der Baufeldräumung wird es im Bereich der ackerbaulich genutzten Vorhabenfläche zu keinen Gehölzrodungen kommen.

Als anlagebedingte Auswirkungen gilt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme einer zurzeit als Acker genutzten Landwirtschaftsfläche für die geplanten Gewerbehallen, Betriebsflächen und Erschließungsstraßen. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet höhere Gewerbehallen (Hochregallager) entstehen werden. Dies führt im Plangebiet sowie im nördlich liegenden, freien Landschaftsraum zu Silhouettenwirkungen, die anlagenbedingte Störungen für Offenlandarten darstellen können.

Als betriebsbedingte Wirkungen sind die durch den Betrieb des Gewerbegebiets entstehenden Wirkungen zu berücksichtigen. Betriebsbedingt breiten sich die am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets bereits vorhandenen, anthropogen verursachten Störwirkungen z. B. in Form von Lärm-, Licht- und Bewegungsreizen aus. Diese Reize können für manche Arten Störungen darstellen, die z. B. zu Flucht und Meidereaktionen führen.

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Da keine Quartiere (Höhlenbäume, Gebäude) von dem Vorhaben betroffen sind, kann eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Durch die Planung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust potenziell geeigneter Nahrungsräume, die jedoch für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit möglicher in der Umgebung vorhandener Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten als nicht essenziell zu betrachten sind.

Unter Berücksichtigung des potenziellen Arteninventars, gemäß Auswertung vorhandener Daten des erfassten Biotoppotenzials und der Lebensraumansprüche der relevanten Arten, ist ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Eingriffsbereich nicht auszuschließen. Im östlich angrenzenden Landschaftsraum wurden Brutreviere von Feldlerche und Rebhuhn festgestellt, die auch im oder am nördlichen Rand des Plangebiets Brutplätze haben können.

Es ist davon auszugehen, dass auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet höhere Gewerbehallen (Hochregallager) entstehen werden. Dies führt in dem angrenzenden freien Landschaftsraum zu Silhouettenwirkungen, die anlagebedingte Störungen, insbesondere für Offenlandarten wie die Feldlerche, darstellen können. Betriebsbedingte Störungen können sich zudem durch das nähere Heranrücken der Bebauung ergeben.

Als FFH-Anhang IV-Art und damit streng geschützte, planungsrelevante Amphibienart wird im Quadranten 2 des Messtischblattes 4513 die Geburtshelferkröte gelistet. Aufgrund des Fehlens von Kleingewässern im Plangebiet als potenzielle Laichhabitats sind Amphibienvorkommen auszuschließen.

Vorkommen von planungsrelevanten Reptilienarten, Insekten- oder Pflanzenarten sowie nicht planungsrelevanten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. eine vorhabenbedingte Betroffenheit entsprechender Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### **Ergebnis der Artenschutzprüfung**

Zusammenfassend kann daher eine Erfüllung von Verbotstatbeständen aktuell nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass Kartierungen von Brutvögeln und eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II empfohlen werden.

Nachfolgend sind die Kartierzeiträume für die maßgeblichen Arten entsprechend der Vorgaben des LANUV aufgelistet:

- Feldlerche (Anfang April - Ende Mai),
- Rebhuhn (Ende Februar - Ende August),
- Wachtel (Mitte Mai - Ende Juli).

Zudem sind aufgrund der jährlichen Bestandsschwankungen bei den avifaunistischen Kartierungen die weiteren o. g. Brutvögel des Offenlandes zu berücksichtigen.

Um Planungssicherheit hinsichtlich möglicher Betroffenheiten von Brutvögeln zu erhalten, wird eine Bestandserfassung der Brutvögel im Plangebiet sowie angrenzenden Bereichen im Jahr 2021 empfohlen.

#### **Vertiefende Artenschutzprüfung**

Nach Vorliegen der Artkenntnisse im Plangebiet sowie dem Umfeld können im Rahmen einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (Artenschutzprüfung Stufe II) konkrete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

*Ein entsprechendes Gutachten wird im weiteren Verfahren erarbeitet.*

### **8.5. Umweltbelange**

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist. Weitere Umweltbelange werden zusätzlich im Rahmen von Fachgutachten untersucht. Die Gutachten wurden im Zuge dieser Begründung zusammengefasst und fließen in die Umweltprüfung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ein.

### **8.6. Realisierung**

#### **8.6.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Teilflächen des Plangebietes, die künftig öffentliche Wege sind, werden an die Gemeinde Ense übertragen.

#### **8.6.2. Ausgleich von Eingriffen**

Der betreffende Planungsbereich stellt eine unversiegelte Fläche dar, die derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt wird. Dabei ist die Wegeparzelle des Grünen Wegs (Flurstück 85) in den Geltungsbereich einbezogen. Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt eine negative Biotopwertdifferenz von – 57.116 Punkten.

Das Kompensationsdefizit ist auf einer externen Ausgleichsfläche auszugleichen oder es erfolgt durch den Vorhabenträger eine entsprechende Ausgleichszahlung.

*Der Ort und die Art der Ausgleichsmaßnahme wird bis zur Offenlage ergänzt.*

### 8.6.3. Kosten und Finanzierung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 8.7. Städtebauliche Kennwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>rd. 42.441 qm</b>	<b>100 %</b>
davon		
• <b>Gewerbegebiet, davon</b>	<b>rd. 39.331 qm</b>	<b>rd. 93 %</b>
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>rd. 35.191 qm</i>	<i>rd. 89 %</i>
• <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>rd. 1.180 qm</b>	<b>rd. 3 %</b>
• <b>Grünflächen</b>	<b>rd. 1932 qm</b>	<b>rd. 5 %</b>

Differenzen rundungsbedingt.

## 9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- grünplan büro für landschaftsplanung (Februar 2021): Artenschutzrechtlicher Beitrag zum »Bauvorhaben Ense Oesterweg« in der Gemeinde Ense. Dortmund.
- Draeger Akustik (April 2021): Schalltechnischer Bericht Nr. 21-22. Geräuschkontingierung Gemeinde Ense - Bebauungsplan Nr. 126 »Ense Oesterweg«. Meschede.