

Bebauungsplan Nr. 79-N

"An der Lehmkuhle"

Begründung

Stand: Satzungsfassung 08.03.2010

erarbeitet im Auftrag der

Stadt Enger
Der Bürgermeister
Fachbereich V
Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

Erarbeitet von:

Bockermann Fritze
IngenieurConsult GmbH
Dieselstraße 11
32130 Enger

Inhalt

A.	Begründung	1
I.	Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich	1
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	1
II.1	Aufstellungsbeschluss	1
II.2	Planungsanlass und Planungsziel	1
II.3	Städtebauliches Konzept	3
III.	Planungsrechtliche Situation	3
IV.	Bestandsbeschreibung	4
IV.1	Städtebauliche Situation	4
IV.2	Verkehr	4
IV.3	Infrastruktur	5
IV.4	Entwässerung	5
IV.5	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	5
IV.6	Immissionsschutz	5
IV.7	Bodenverunreinigungen	5
V.	Planinhalte	6
V.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
V.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
V.1.2	Bauweise und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8
V.1.3	Verkehrsflächen	11
V.1.4	Leitungsrecht, Versorgungsflächen	11
V.1.5	Festsetzung von privater Grünfläche sowie Bindungen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
V.1.6	Immissionsschutz- Schallimmission	14
V.1.7	Immissionsschutz- Geruchsmission	20
V.2	Hinweise	23
V.2.1	Altlasten	23
V.2.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	23
V.2.3	Weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Umwelt	23
V.2.4	Ver- und Entsorgung	24
V.2.5	Bodenordnung	25

V.2.6	Kampfmittelrückstände	25
VI.	Berücksichtigung der Umweltbelange	26
VI.1	Auswirkungen der Planung.....	26
VI.2	Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen.....	26
VII.	Kosten und Finanzierung	27

A. Begründung**I. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet Nr. 79-N „An der Lehmkuhle“ mit einer Größe von ca. 0,9 ha liegt im Ortsteil Besenkamp der Stadt Enger. Begrenzt wird die Fläche im Süden durch den „Minden – Weseler – Weg“, im Westen durch die Straße „An der Lehmkuhle“, im Norden durch die „Friedrichsstraße“ und im Osten durch vorhandene Wohnbebauung bzw. das Gelände der Feuerwehr. Der Bebauungsplan umfasst den überwiegenden Teil der Fläche des bis Ende 2006 genutzten Sportplatzes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79-N „An der Lehmkuhle“ ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die überplante Fläche umfasst das Grundstück Gemarkung Besenkamp, Flur 4, Flurstück 229/54 teilweise.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**II.1 Aufstellungsbeschluss**

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Enger in seiner Sitzung am 21.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79-N „An der Lehmkuhle“ für das Gebiet zwischen Friedrichsstraße, An der Lehmkuhle und Minden – Weseler – Weg beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 79-N „An der Lehmkuhle“.

II.2 Planungsanlass und Planungsziel

Da der Sportplatz Besenkamp verlegt wurde, steht diese Fläche für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der vorhandenen umgebenden Infrastruktur und der Wohnbebauung im Umfeld bietet sich eine Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche an. Im Osten grenzt unmittelbar an die Plangebietsfläche vorhandene Wohnbebauung an und im Süden auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur ist es daher nicht angezeigt, die Fläche als Brache still zu legen. Auch im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Stadt Enger, die weiterhin anhaltende

Nachfrage nach Baugrundstücken in den einzelnen Ortsteilen zu befriedigen, wird diese Möglichkeit ausgeschlossen.

In der Vergangenheit wurden bereits ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Nr. 9 „Alter Sportplatz Besenkamp“) sowie ein Bebauungsplan (B-Plan Nr. 79 „An der Lehmkuhle“) für das Plangebiet aufgestellt. In Normenkontrollverfahren vor dem OVG Münster wurden diese beiden Pläne jedoch jeweils aufgrund formaler und inhaltlicher Gründe für unwirksam erklärt.

Aus wichtigen städtebaulichen Gründen und in Hinblick auf eine ressourcenschonende Bodennutzung möchte die Stadt Enger an der Ausweisung von Wohnbaufläche für das Gebiet des ehemaligen Sportplatzes festhalten. Daher wurde im September 2009 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79-N „An der Lehmkuhle“ gefasst.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Angesichts der bereits vorhandenen Wohnbebauung mit dorfähnlicher Infrastruktur, soll die Plangebietsfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung als Mischgebiet ist hier nicht geboten, weil die Ansiedlung von leichter Industrie damit zulässig wäre.

Städtebaulich ist hier eine Arrondierung vorgesehen, da das gesamte Umfeld bereits nahezu voll erschlossen und bebaut ist. Die im Westen angrenzende Ackerfläche ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbebauung ausgewiesen, insofern wäre eine Gewerbeansiedlung auf der heutigen Fläche des Sportplatzes unerwünscht. Mit der Überplanung der Fläche geht gleichzeitig eine Stärkung und Auslastung privater und öffentlicher Infrastrukturangebote im Ortsteil Besenkamp sowie durch die Wiedernutzbarmachung ein sparsamer Umgang mit Boden einher.

Folgende Planziele wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanes verfolgt:

- *Vervollständigung der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet unter Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.*
- *Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.*
- *Gute Wohnqualität durch eine kleinteilige, durchgrünte Siedlungsstruktur.*

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde festgestellt, dass sich keine besonders hochwertigen Flächen oder Biotope im Plangebiet befinden, die nach dem BNatSchG oder dem Landschaftsgesetz NRW einem gesetzlichen Schutz unterliegen,

bzw. für die eine FFH- Verträglichkeitsprüfung gemäß § 48d Abs. 1 LG NRW durchzuführen ist.

II.3 Städtebauliches Konzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt verkehrlich durch die vorhandene Kreisstraße K 13 Minden – Weseler - Weg.

Die innere verkehrliche Erschließung für KFZ-Verkehre soll ausschließlich von der Kreisstraße aus erfolgen. Die vorhandene „Friedrichsstraße“ soll die nördlichen, die Straße „An der Lehmkuhle“ die westlichen Grundstücke des Plangebiets erschließen. Die östlichen Grundstücke werden über eine auszubauende Stichstraße mit Wendeanlage für PKW, die im südöstlichen Teil des Plangebietes zwischen dem Gelände der Feuerwehr und dem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen ist, erschlossen.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, marktgerecht bemessene Grundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften in offener Bauweise mit 1-2-geschossiger Bauweise und geneigten Dachformen zu entwickeln.

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungskonzeptes können im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79-N ca. 14 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhaushälften entwickelt werden. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen ca. 300 m² und 920 m².

III. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79-N nicht vor. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan der Stadt Enger/ Spenge, aufgestellt durch den Kreis Herford, trifft keine Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner Ortsrandlage außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes schließt zur freien Landschaft das allgemeine Landschaftsschutzgebiet an.

IV. Bestandsbeschreibung

IV.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet grenzt im Süden und weiter östlich an Wohnbebauung des Ortsteils Besenkamp an. Unmittelbar östlich befindet sich ein Feuerwehrgerätehaus (Löschgruppe Enger-Nord). Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. Nordwestlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet.

Die vorhandene Wohnbebauung im nahen Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch 1 – 2 – geschossige Bauweise mit geneigten Dächern unterschiedlicher Dachformen (Sattel- und Walmdächer).

Das Plangebiet wurde bis Ende 2006 als Sportplatz genutzt. Die Topografie des vorh. Sportplatzes ist eben, die angrenzende Straße „Friedrichsstraße“ fällt von Ost nach West um ca. 1,10 m, der „Minden – Weseler- Weg“ fällt von Ost nach West um ca. 0,10 m und die Straße „An der Lehmkuhle“ fällt von Süd nach Nord um ca. 0,70 m.

IV.2 Verkehr

Verkehrs- und Erschließungsflächen

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes Enger. Der Stadtkern liegt ca. 3 km südwestlich entfernt und ist über die Kreisstraße K 13 (Minden – Weseler - Weg) und Landesstraße 557 (Bünder Straße) zu erreichen.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Kreisstraße K 13 erschlossen und an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestelle "Minden-Weseler-Weg" der Buslinie 354 an das ÖPNV – Netz der Stadt Enger angebunden.

Radwegenetz

Entlang des Minden-Weseler Weges verläuft ein kombinierter Geh-/Radweg.

IV.3 Infrastruktur

Durch die vorhandenen Leitungsnetze in der Friedrichsstraße, An der Lehmkuhle und Minden – Weseler - Weg ist die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität grundsätzlich gesichert.

IV.4 Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die bestehenden Nutzungen sind vollständig an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. In den Straßen „An der Lehmkuhle“ und teilweise im Sportplatzbereich verlaufen Mischwasserkanäle.

IV.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Es befindet sich im Plangebiet kein nennenswerter Grünbestand.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 79 hat der Geologische Dienst NRW mitgeteilt, dass im Plangebiet aufgrund des geologischen Untergrundes (Trias/ Tonstein/ Rhätkeuper-Schichten) mit Staunässe/ Schichtwasser als Standorteigenschaften zu rechnen ist.

IV.6 Immissionsschutz

Lärmbelastungen ergeben sich durch den südwestlich verlaufenden Minden-Weseler Weg (Kreisstraße K13) und das nördlich des Minden – Weseler – Wegs gelegene Feuerwehrgerätehaus.

Der südliche bzw. östliche Bereich des Plangebietes liegt im direkten Einwirkungsbereich der Kreisstraße und des Feuerwehrgerätehauses.

Die Geruchsimmissionswerte durch den ca. 280 m entfernt liegenden landwirtschaftlichen Betrieb „Wostbrock“ werden für das Plangebiet beim derzeitigen Betrieb eingehalten.

Vergleiche zum Thema Immissionsschutz Kapitel V.1.6 und V.1.7.

IV.7 Bodenverunreinigungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Plangebiet zur Zeit nicht bekannt.

V. Planinhalte

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

V.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Nutzungsart im Umfeld des Plangebietes sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend, Flächen für zusätzlichen Wohnraum innerhalb gewachsener Strukturen zu schaffen, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt.

Zulässig für die WA-Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen

- Wohngebäude.

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

Die Festsetzung wird aus dem Nutzungsziel, Wohnbaugrundstücke bereitzustellen, abgeleitet.

Unterscheidung WA1, WA2, WA3

Die Unterscheidung in WA1, WA2 und WA3 erfolgt aufgrund unterschiedlicher Lärmbelastung der Flächen.

Die als idealtypisch geltenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Norm DIN18005 ($\leq 55/45$ dB(A) tags/nachts) werden lediglich in WA1 eingehalten.

Tagsüber werden für WA1 und für den Großteil von WA2 die Orientierungswerte für Wohngebiete mit Pegeln ≤ 55 dB(A) eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte für Wohngebiete nur im Bereich des WA1 eingehalten. In WA2 werden nachts die

Orientierungswerte um bis zu 4dB(A) überschritten. In WA3 werden nachts innerhalb der Baufenster die Orientierungswerte um bis zu 9dB(A) überschritten, anstatt Beurteilungspegel kleiner gleich 45dB(A) treten Geräuschpegel bis kleiner gleich 54dB(A) auf.

Detaillierte Erläuterungen und Hinweise zur Schallsituation mit den in den jeweiligen WA auftretenden Lärmbelastungen für Außenwohnen, Tag und Nacht sind in Kapitel V.1.6 dargelegt.

Hinweis:

Bei Pegeln $\leq 64/54$ dB(A) tags/nachts liegen zwar gesunde Wohnverhältnisse vor, es liegt jedoch gegenüber dem Idealziel $\leq 55/45$ dB(A) tags/nachts eine belästigende Geräuschbelastung vor.

Bei Pegeln von $\leq 64/54$ dB(A) tags/nachts ist laut dem Gutachten der AKUS GmbH kein besonderer passiver Schallschutz notwendig, da die handelsüblichen Materialien für die Gebäudeerstellung bei derartigen Pegeln die Einhaltung der idealen Innenpegel von $\leq 40/30$ dB(A) tags/nachts bewirken.

Bei Außenlärmpegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher wird für WA2 und WA3 festgesetzt (vgl. V.1.6.), zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Zuluftelemente (Flüsterlüfter) für die Schlafräume/ Kinderzimmer einzubauen oder alternativ die Belüftung dieser Räume über Fenster in der lärmabgewandten Nordseite vorzusehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird in den WA-Gebieten mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Damit wird die Flächenversiegelung im Gebiet eindeutig begrenzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Terrassen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Freisitze, Pergolen, Müllboxen, Geräteräume bis 30 cbm, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke. Nebenanlagen über die vordere, der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenze sind unzulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung für beide der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenzen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den WA-Gebieten sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird durch die großzügige Festlegung der Baufenster eine hohe Flexibilität für die Entwicklung des Gebietes erreicht. Die Baugrenzen sind so bemessen, dass Spielraum für die Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken besteht.

Die südliche Grenze der Baufenster der an den Minden-Weseler-Weg angrenzenden Grundstücke ist entlang der Isophone (Kurve gleicher Lautstärkepegel) mit Werten ≤ 54 dB(A) der Nachtwerte im 1.OG gesetzt worden.

Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 sichert gleichzeitig eine ausreichende Gartenzone auf den Grundstücken. Baulinien werden im Plangebiet nicht festgesetzt, da dafür keine vorrangigen städtebaulichen Gründe zu erkennen sind.

V.1.2 Bauweise und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Folgende Festsetzungen zur Baugestaltung werden aus städtebaulichen Gründen getroffen:

Bauweise, Geschosse

Das gesamte Gebiet wird gemäß § 22 Abs.2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 orientiert sich an der bereits bestehenden angrenzenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung und wird auf ein bis zwei Vollgeschosse, maximal zwei Vollgeschosse (Zahl der Vollgeschossen $Z = II$) festgesetzt.

In WA1 und WA2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. In WA3 sind auch Hausgruppen zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs.3 BauGB

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) = Sockel darf 0,5 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die Höhenlage im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche rechtwinklig bezogen auf die Achse des fertigen Erschließungstichs bzw. der heutigen Straßen „An der Lehmkuhle“ und „Friedrichstraße“. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der Mittelwert der Höhenlagen maßgebend. Die künftige Höhenlage der Erschließungstichs wird dem natürlichen vorhandenen Gelände angepasst.

Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für die Traufhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFEG) unterer Bezugspunkt. Die Traufhöhe bezieht sich nicht auf den Hochpunkt ("First") von Pultdächern.

Die Firsthöhe (FH) ist das Abstandsmaß vom Erdgeschossfertigfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Für die Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppe im WA-Gebiet gelten wahlweise folgende Festsetzungen:

Haustyp I

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, $Z = II$
- Ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig
- Max. TH 6,00 m
- Max. FH 10,00 m
- Sockelhöhe max. 0,5 m
- Dachaufbauten sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig
- Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Zeltdach
- Dachneigung: 15-45°

Haustyp II

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, $Z = II$
- Ein durch den Dachausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig
- Max. TH 6,00 m
- Max. FH 8,00 m
- Sockelhöhe max. 0,5 m
- Dachform: Pultdach mit durchlaufenden und gegenläufigen Dachflächen
- Dachneigung: 10-35°

Dächer

Die Festsetzung von geneigten Dächern in dem WA-Gebiet erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform in Ostwestfalen.

Die Dachneigung der Dachflächen von Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Zeltdach ist mit 15-45° entsprechend der in Enger überwiegend vorherrschenden

Dachlandschaft festgesetzt. Damit sich zweigeschossige Gebäude im Plangebiet nicht

unproportional aus dem Siedlungsgebiet hervorheben, ist die Dachneigung der Pultdächer mit durchlaufenden und gegenläufigen Dachflächen mit 10-35° festgesetzt.

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen gegenüber den Hauptdächern zulässig. Flachdächer sind bei untergeordneten Baukörpern zulässig.

Die festgesetzten Dachneigungsbereiche ermöglichen einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu $\frac{1}{2}$ der Trauflänge gemessen einschließlich Dachüberstand der entsprechenden Gebäude-seite zulässig. Bei Pultdächern sind keine Dachaufbauten zulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Material, Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Hochglänzende Dachpfannen sind für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen wie Gartenhäuser, etc. als Dachbedeckung unzulässig. Metaldächer sind zulässig. Die Dacheindeckung ist in den Farben dunkel- oder ziegelrot bis rotbraun oder in schwarz, grau oder anthrazit zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Die Installation von Sonnenkollektoren wird ausdrücklich befürwortet. Blendwirkungen sind zu vermeiden.

Hof- und Gartenflächen

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Garagen-/Carportzufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Dränpflaster, Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifenspuren o.ä.), zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Ausnahmen: Hauszugänge und Terrassen.

Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf den Grundstücken mindestens 2 PKW-Stellplätze wie Garagen, Carports oder nicht überdachte Stellplätze nachzuweisen. Handelt es sich bei der Wohneinheit um eine Einliegerwohnung ist pro Einliegerwohnung mindestens 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

V.1.3 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Der Erschließungsschlag wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

- Stichstraße mit Wendeanlage: Breite Stichstraße 5,50 m,
- Wendeanlage für PKW mit Wendekreis, Radius 6 m, für Pkw in Anlehnung an RAST 06.

An der Grenze zum Minden-Weseler Weg ist auch Platz für die Bereitstellung der Mülltonnen der Anlieger des Stichweges zur Abfuhr vorgesehen.

Hinweis

Die Aufteilung des Straßenraumes in Fahrbahn und Nebenanlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Aufteilung sowie Bemaßung der Verkehrsflächen und ihrer Bestandteile sowie Ausrundungen werden erst in den Ausbauplänen verbindlich. Diese Einzelheiten sind der Ausbauplanung zu entnehmen.

Sichtfelder

Im Bereich von Sichtflächen im Einmündungsbereich zum Minden – Weseler – Weg sind Einfriedungen zu beschränken. Diese Sichtfelder sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,70 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

V.1.4 Leitungsrecht, Versorgungsflächen

Leitungsrecht

Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche für das Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger. Die Breite des Leitungsrechtes beträgt 3 m.

Die Trasse der Kanalisation darf einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Versorgungsflächen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen zu verlegen bzw. im südlichen Bereich des Plangebietes im Bereich des Leitungsrechtes auf privaten Flächen.

Die Wasser- und Gasversorgung im Plangebiet wird durch die Gasversorgung Enger GVE für Gas bzw. durch die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Enger für Wasser sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz von E.ON Westfalen Weser.

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Stadt Enger als Träger der Abfallbeseitigung gewährleistet. Im Süden des Plangebietes an dem Minden – Weseler – Weg ist im Bereich der Verkehrsfläche ausreichend Platz zur Bereitstellung der Mülltonnen zur geordneten Leerung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen für die Anlieger des Erschließungsstichs vorgesehen.

V.1.5 Festsetzung von privater Grünfläche sowie Bindungen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt im Süden des Plangebietes private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB fest. Für die private Grünfläche und für weitere Flächen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB Bindungen zum Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes beitragen sollen.

Private Grünfläche entlang Minden-Weseler Weg (Anpflanzung und Erhaltung von Bepflanzungen)

Parallel zur Plangebietsgrenzen ist im südlichen Geltungsbereich eine 10m breite private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt, lediglich im Bereich der bestehenden Bushaltestelle ist der Streifen schmaler. In der Grünfläche verläuft auch das 3m breite Leitungsrecht.

In der Grünfläche ist die vorhandene Hainbuchenhecke entlang des Minden – Weseler – Wegs zu erhalten. Parallel zur Hainbuchenhecke ist eine ca. 3 m breite Strauchhecke mit heimischen Gehölzen anzulegen. In der verbleibenden Grünfläche sind je Grundstück mindestens zwei Strauchgruppen, ca. 2x3 m, mit heimischen Gehölzen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Im Bereich des Leitungsrechts dürfen nur flachwurzelnde Sträucher verwendet werden.

Die private Grünfläche wird sowohl aus städtebaulichen gestalterischen Gründen als auch in Hinblick auf die Lärmbelastung durch den Minden-Weseler-Weg festgesetzt. Durch den Erhalt der Hainbuchenhecke ist eine optische Abgrenzung des Baugebietes zur K 13 gegeben. Die Grünfläche wird für den Bereich festgesetzt, der mit Lärmpegeln > 64 dB(A) über den Mischgebietswerten der 16.BImSchV liegt.

Erhaltung der Baumreihe entlang der Straße „An der Lehmkuhle“

Zur weiteren Minimierung der Umweltauswirkungen sieht der Planentwurf vor, dass ein Teil (ca. 40%) der vorhandenen Baumreihe im Westen des Plangebietes (entlang der Straße „An der Lehmkuhle“) bestehen bleibt. Die zu erhaltenden Bäumen werden der Lage der Grundstückszufahrten von der Straße „An der Lehmkuhle“ angepasst.

Die zu erhaltenden und zu entfernenden Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken

Auf den Baugrundstücken an der neu zu bauenden Erschließungsstraße und auf drei Grundstücken entlang der Friedrichsstraße ist jeweils ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise:Kopfbäume entlang der Friedrichsstraße außerhalb des Plangebietes

Die Weißdorn Kopfbäume entlang der Friedrichsstraße sind zu erhalten und während der Baumaßnahme entsprechend zu schützen. Die Lage der privaten Zufahrten muss den Standorten der erhaltenswerten Kopfbäume angepasst werden.

Frist, Abnahme und Ersatzpflanzungen

Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sind infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse erhaltenswerte Bäume und Gehölze abgängig, so ist an dieser Stelle kurzfristig eine gleichartige Anpflanzung vorzunehmen.

Pflanzliste mit Vorschlag für heimische Gehölze**Bäume:**

Betula pendula (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Acer campestre (Feldahorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball)

V.1.6 Immissionsschutz- Schallimmission

Im Rahmen der Aufstellung des inzwischen für unwirksam erklärten Vorhaben– und Erschließungsplans Nr. 9 „Alter Sportplatz Besenkamp“ wurde durch die AKUS GmbH, Akustik und Schalltechnik, Bielefeld, im März 2006 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Auswirkungen der Verkehrslärmquellen Minden-Weseler-Weg sowie eine angedachte Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen untersuchte. Dieses Gutachten dient auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79-N als Grundlage. Ergänzende Untersuchungen zum Verkehrslärm wurden im Januar und Oktober 2009 von der AKUS GmbH durchgeführt.

In der Bauleitplanung kommen verschiedene lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich, da sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind, in ihrer Struktur und ihren Aussagen sehr unterscheiden.

1. Geräusch-Immissionen durch Verkehr

Die DIN 18005 ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk in der Bauleitplanung. Bei der Planung neuer Baugebiete ist das Beiblatt 1 der Norm DIN 18005 zu berücksichtigen. Es enthält anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm, deren Überschreiten abwägend zu rechtfertigen ist.

Hieraus resultierende folgende Werte

Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005

WA: 55/45 dB(A) tags/nachts

MI: 60/50 dB(A) tags/nachts

Die Einhaltung oder Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ist wünschenswert, sie sind jedoch keine Grenzwerte. Vielmehr sind sie Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung.

Die Pegelzuordnung im Gutachten von Oktober 2009 der AKUS GmbH ist an die Systematik der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) mit den dortigen Pegelsprüngen

angepasst. Die 16.BImSchV, die bei wesentlichen Änderungen bzw. dem Neubau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss, enthält bindende Grenzwerte.

Grenzwerte nach 16.BImSchV

Wohnen: 59/49 dB(A) tags/nachts

MI: 64/54 dB(A) tags/nachts

Die Grenzwerte der 16.BImSchV liegen deutlich über den Werten anderer Regelwerke. Dieses beruht auf einer Entscheidung des Gesetzgebers den Straßenbaulastträger zu begünstigen. Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16.BImSchV in den jeweiligen Baugebieten liegen gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor.

Da es sich hier um die Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt, muss darauf abgestellt werden, ob auf den Wohnbauflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, eine Überschreitung der Orientierungswerte ist abwägend zu rechtfertigen. Im Gutachten der AKUS- GmbH sind die resultierenden Geräusch-Immissionen durch Verkehr für unterschiedliche Situationen dargestellt worden, u.a. Tag, Nacht und Außenwohnbereich.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Isophonen (Kurve gleicher Lautstärkepegel) der Berechnung von Oktober 2009. Sowohl die südliche Grenze des Baufensters als auch die Unterscheidung in WA1 bis WA3 wurde aufgrund der Lärmbelastung nachts im 1.OG getroffen, da dieses die kritischste Lärmsituation darstellt.

Damit stellt sich die Situation so da, dass in großen Teilen des Baugebiets die Geräusch-Immissionen größer sind als wohngebietstypisch gemäß den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005. Nur in WA 1 werden sowohl tagsüber ($\leq 55\text{dB(A)}$) als auch nachts ($\leq 45\text{dB(A)}$) die Orientierungswerte für Wohngebiete eingehalten.

In WA 2 werden bezogen auf den Außenwohnbereich die Orientierungswerte für Wohnen eingehalten. Bei Betrachtung des 1.OG am Tag sieht die Situation etwas schlechter aus, in einem geringen Bereich des WA 2 werden die Orientierungswerte überschritten. Die Nachtwerte (1.OG) überschreiten die Wohngebietswerte des Beiblattes in WA2 um bis zu 4dB(A).



Abbildung: Plangebiet mit Hüllkurven der Lärmbelastung nach Gutachten AKUS GmbH Oktober 2009

In WA3 werden die Orientierungswerte für Wohngebiete immer überschritten. Nördlich der als Pflanzstreifen auszubildenden privaten Grünfläche bis zur südlichen Grenze des Baufensters werden die Orientierungswerte für Wohngebiete bei Betrachtung des Außenwohnbereichs um bis zu 9dB(A) überschritten.

Innerhalb der Baufenster bzw. seitlich davon werden in WA3 die Wohngebietswerte bezogen auf den Außenwohnbereich um bis zu 4dB(A) überschritten. Die Tagwerte (1.OG) überschreiten im südlichen Drittel um bis zu bis zu 9dB(A), im restlichen Baufenster um bis zu 4dB(A) die Orientierungswerte. Die Nachtwerte (1.OG) innerhalb des Baufensters WA3 überschreiten die Wohngebietswerte des Beiblattes um bis zu 9dB(A).

Weitere Informationen sind dem Schallgutachten der AKUS GmbH vom 16.10.2009 zu entnehmen.

Zusammenfassend stellt sich die Situation so dar, dass tagsüber für WA1 und für den Großteil von WA2 die Orientierungswerte für Wohngebiete mit Pegeln ≤ 55 dB(A) eingehalten werden. Nachts werden die Orientierungswerte für Wohngebiete nur im Bereich des WA1 eingehalten. In WA2 werden nachts die Orientierungswerte um bis zu 4dB(A) überschritten. In WA3 werden nachts innerhalb der Baufenster die Orientierungswerte um bis zu 9dB(A) überschritten, anstatt Werten kleiner gleich 45dB(A) treten Geräuschpegel bis kleiner gleich 54dB(A) auf.

Da aus den beschriebenen städtebaulichen Gründen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, unterliegt diese Überschreitung der Abwägung. Wie auch im Kontext des Normenkontrollverfahrens in 2009 ausgeführt wurde, müssen - je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden - die für die städtebauliche Planung sprechenden Gründe umso gewichtiger sein und um so mehr muss die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpfen die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

Um auf allen Flächen eine Einhaltung der Wohngebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 zu gewährleisten, könnte aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand entlang des Minden-Weseler Wegs vorgesehen werden. Bereits in der Begründung zum B-Plan Nr. 79 wurde ausgeführt, dass eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall in einer erforderlichen Höhe von ca. 5 m aufgrund ihrer abschottenden Wirkung aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist. Die geplante Bebauung am Minden-Weseler-Weg stellt sich als Fortsetzung der bereits nordöstlich gelegenen vorhandenen Bebauung dar. Auch die südliche Straßenseite des Minden-Weseler-Weges ist in beide Richtungen mit Wohnbebauung besetzt. Aufgrund der notwendigen Durchbrechung im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße würde sie in ihrer Wirkung zudem erheblich gemindert sein.

Daher wird für das geplante Wohngebiet eine deutliche Abrückung der Bebauung von der K13 vorgesehen. Zunächst wird eine 10 m breite als Pflanzstreifen ausgebildete private Grünfläche an der südlichen Grenze festgesetzt, die den Bereich der tagsüber Pegel größer 64 dB(A) aufweist, separiert. Die private Grünfläche mit Anpflanzungen als Zwischenzone und die Zurücknahme der geplanten Bebauung nach Norden erscheint städtebaulich verträglicher als eine Schallschutzwand.

Die Nachtsituation ist am kritischsten. Die südliche Grenze der Baufenster ist entlang der Isophonen mit Werten ≤ 54 dB(A) der Nachtwerte im 1.OG gesetzt worden. Da dieses den Mischgebietswerten nach 16. BImSchV entspricht, lässt sich ableiten, dass hier gesundes Wohnen grundsätzlich möglich ist. Durch die Überschreitung von bis zur 9dB(A) gegenüber dem Idealziel von $\leq 55/45$ dB(A) tags/nachts liegt jedoch eine belastigende Geräuschbelastung vor.

Die Überschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte in WA2 und WA3, wobei in WA3 die idealtypischen Werte um bis zu 9dB(A), nördlich der Grünfläche bzw. nachts innerhalb der Baufenster, überschritten werden, wird gerechtfertigt da ein gewichtiges städtebauliches Interesse vorliegt, den vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Hierfür eignet sich das Plangebiet wegen seines unmittelbaren Anschlusses an die Siedlung „Steinbecker Heide“ besonders gut. So befinden sich Kindergarten und Grundschule in fußläufiger Entfernung von 200 bzw. 500 m, ein Verbrauchermarkt liegt an der Hermannstraße in einer Entfernung von etwa 750 m. Südlich des Baugebietes an der Kaiserstraße befindet sich eine evangelische Kirche.

Die Planungsgrundsätze des § 1 Abs.6 BauGB gebieten u.a. den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, was u.a. durch die Nachverdichtung vorhandener Baugebiete sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gewährleistet werden soll. Das Plangebiet war als Sportplatz bereits baulich genutzt. Die Umwandlung des ehemaligen Sportplatzgeländes in eine Wohnbaufläche führt dazu, dass ohne zusätzlichen Eingriff in Grund und Boden und in die Natur Wohnbaufläche geschaffen werden kann.

Schließlich spricht auch das wirtschaftliche Interesse der Stadt Enger, das ehemalige Sportplatzgrundstück zu verwerten, für die Ausweisung als Wohngebiet. Hierdurch können Baugrundstücke an Bauinteressenten zu einem angemessenen Preis überlassen werden. Damit wird auch das Gebot, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens zu berücksichtigen (§1 Abs. 6Nr. 2BauGB), beachtet.

Aus diesen Gründen wird gerechtfertigt, dass auf die geplante Wohnbebauung an dieser Stelle nicht ganz oder teilweise verzichtet wird. Die Überschreitung der für Wohngebiete geltenden Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau nach Beiblatt 1 der DIN 18005 um tagsüber und nachts bis zu 9 dB (A) wird gerechtfertigt, da nach dem Gutachten der AKUS GmbH bei Pegeln von $\leq 64/54$ dB(A) tags/nachts kein besonderer passiver Schallschutz notwendig ist. Die handelsüblichen Materialien für die Erstellung von Wohngebäuden bei heutigen energetischen Anforderungen bewirken bei derartigen Pegeln,

die lediglich belästigend und nicht gefährdend sind, bereits die Einhaltung der idealen Innenpegel von $\leq 40/30$ dB(A) tags/nachts.

Bei gekipptem Fenster kann die Differenz zwischen Innenpegel und Außenpegel mit 15dB(A) angenommen werden. Zusätzlich wird daher festgesetzt die Schlafräume entsprechend anzuordnen oder mit Flüsterlüftern auszustatten. Bei Außenlärmpegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher wird für WA3 und WA2 festgesetzt (vgl. V.I.1.), zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Zuluftelemente (Flüsterlüfter) für die Schlafräume/ Kinderzimmer einzubauen oder alternativ die Belüftung dieser Räume über Fenster in der lärmabgewandten Nordseite vorzusehen. Für WA2 ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmender Bebauung im WA3 eine Abschirmwirkung erzielt wird.

In der Urteilsbegründung zum B-Plan Nr.79 wurde bemängelt, dass in dem damaligen B-Plan der Schutz der Außenwohnbereiche nicht ausreichend berücksichtigt worden ist. Dieses Problem hat in dem aktuellen B-Plan-Entwurf Berücksichtigung gefunden, indem die ursprünglich geplante erste Baureihe quasi aufgegeben wurde und die Baufenster so angeordnet worden sind, dass innerhalb der Baufenster die Orientierungswerte am Tag für Wohngebiete lediglich um bis zu 4dB(A) überschritten werden. Bei der vorgeschlagenen Grundstücksparzellierung besteht auch für die drei südlichen Grundstücke die Möglichkeit hier ein Gebäude mit 8x10m Grundfläche plus Terrasse unterzubringen. Da Terrassen zudem auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, können diese auch seitlich zum Baufenster angeordnet werden. Bei einer westlichen Ausrichtung der Terrassenbereiche können auch für die drei südlichsten Grundstücke aufgrund der Eigenabschirmung durch die Gebäude Schallpegel um 55 dB(A) erreicht werden.

Zur Minderung der Lärmpegel im Außenwohnbereich wird für die drei südlichen Grundstücke die Anordnung der Terrassen im Westen sowie zusätzlich eine Abschirmung der Terrassen nach Süden durch eine ca. 2m hohe Sichtschutzabgrenzung z.B. in Form einer entsprechend massigen Holzwand, Mauer oder einer Gabionenwand empfohlen.

Der Schutz der Außenwohnbereiche erscheint durch die Anordnung der Baufenster und der Berücksichtigung einer möglichen Westausrichtung der Außenwohnbereiche sowie des Pflanzstreifen ebenfalls ausreichend gewährleistet, so dass die Überschreitung der Orientierungswerte als gerechtfertigt angesehen wird.

2. Feuerwehr östlich des Plangebietes

Vor der Aufgabe des Sportplatzes bestand die östlich an das Plangebiet angrenzende Nutzung im Wesentlichen aus dem Feuerwehrgerätehaus und dem Sportlerheim. Über dem Sportlerheim befinden sich außerdem genutzte Wohnungen. Heute wird neben dem Gerätehaus auch das ehemalige Sportlerheim durch die Feuerwehr genutzt. Die Wohnungen bestehen weiterhin. Der Umfang der Feuerwehreinsätze ist auf wenige Einsätze im Jahr beschränkt, da dieses Feuerwehrgerätehaus lediglich durch eine Löschgruppe und nicht durch einen Löschzug genutzt wird.

Grundsätzlich ist eine Erweiterung der Feuerwehr durch den Bau einer zweiten Halle zur bedarfsgerechten Unterbringung des vorhandenen Fahrzeugbestands beabsichtigt.

Zum Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge sagt das schalltechnische Gutachten von 2006 aus:

Das vorhandene Wohnen – z.B. in dem derzeit als Sportlerheim genutzten Gebäude – ist auf Grund der größeren Nähe zu den Feuerwehrfahrzeugen und auf Grund nicht vorhandener Schallabschirmung den Geräuschen der Feuerwehrfahrzeuge stärker ausgesetzt als das durch die Fahrzeughallen abgeschirmte und entferntere geplante Wohnen. Da sowohl das vorhandene als auch das geplante Wohnen über denselben Schallschutzanspruch verfügen, gehen die Restriktionen für den Feuerwehrbetrieb also vom vorhandenen und nicht vom geplanten Wohnen aus.

Es wird daher davon ausgegangen, dass im Bestand keine immissionsschutzrechtlichen Probleme auftreten.

Bisher liegt keine konkrete Erweiterungsplanung vor. Daher wird auch in Übereinstimmung mit der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz OWL vom 11.05.2006 im Bebauungsplanverfahren (VEP 9) „Alter Sportplatz Besenkamp“, die Bewertung und Lösung der schalltechnischen Auswirkungen und entsprechende bauliche Maßnahmen in den Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens gelegt.

V.1.7 Immissionsschutz- Geruchsimmission

Das Plangebiet befindet sich am Rand zum Außenbereich, nördlich und westlich grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe.

Um die vorhandenen Geruchsbelastungen zu klären, wurden in der Vergangenheit mehrere Geruchsgutachten in 2006 und 2007 durch die AKUS GmbH erstellt. Die Ermittlung und

Bewertung der Geruchsimmission erfolgt gemäß der Geruchsimmissionsschutzrichtlinie (GIRL). Die Immissionswerte stellen relative Häufigkeiten der Geruchsstunden dar, d.h. dass der Immissionswert 0,1 einer Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden entspricht.

Die zwei Normenkontrollklagen der Vergangenheit wurden jeweils von einem Landwirt nordwestlich des Plangebietes erhoben, der seine betrieblichen Erweiterungsabsichten bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung des VEP Nr. 9 bzw. B-Plan Nr. 79 nicht ausreichend berücksichtigt fand.

Inzwischen hat der Landwirt Wostbrock einen Bauvorbescheid für einen Schweinemaststall (800 Mastschweine) und einen Güllehochbehälter zur Betriebserweiterung am Standort Friedrichstraße 76 erhalten. Im Rahmen dieses Antragsverfahrens ist im August 2009 ein Geruchsgutachten durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls erstellt worden. Dieses Gutachten dient zur Ermittlung der notwendigen Lüftungstechnischen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Anlagen. Zur Beurteilung der gesamten Geruchsimmissions-situation werden die relevanten Immissionsdaten der Hofstelle und des Betriebes Schröder und des Hofes Niemeier als Geruchsvorbelastung in die Berechnung mit aufgenommen.

Da dieses Gutachten den aktuellen Stand der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, wird sich bei der Abwägung auf das Gutachten des Ingenieurbüros Richters & Hüls bezogen. Zudem ist 2008 eine neue GIRL veröffentlicht worden, die Gutachten der AKUS GmbH beruhen auf der GIRL 2004. Die Immissionssituation muss daher auf Grundlage der aktuellen GIRL 2008 untersucht werden. Wie in der Urteilsbegründung des OVG NRW vom 25.03.2009 ausgeführt wird, ist insbesondere bedeutsam, dass die GIRL 2008 nach tierartspezifischen Geruchshäufigkeiten differenziert und die von Mastschweinen und Sauen ausgehende Geruchsqualität mit einem Faktor von 0,75 gewichtet.

Weiter wird in der Urteilsbegründung ausgeführt, dass die GIRL kein rechtlich verbindliches Regelwerk ist, sondern technische Normen enthält. Da der GIRL keine Bindungswirkung zukommt sind die genannten Immissionswerte von 0,1 für Wohn-/Mischgebiete und von 0,15 für Gewerbe-/Industriegebiete und für Dorfgebiete keine Grenz-, sondern Orientierungswerte für die Abwägung. Die Zuordnung dieser Werte zu bestimmten Gebietstypen hat ebenso für die Abwägung keine abschließende Bedeutung. Vielmehr kann in begründeten Einzelfällen, ggf. auch im Übergang zum Außenbereich, eine Überschreitung der Immissionswerte oder eine Festlegung von Zwischenwerten abwägungsgerecht sein, zumal die Bildung eines Mittelwerts auch bei Geruchsbelästigungen in der Rechtsprechung durchaus anerkannt ist.

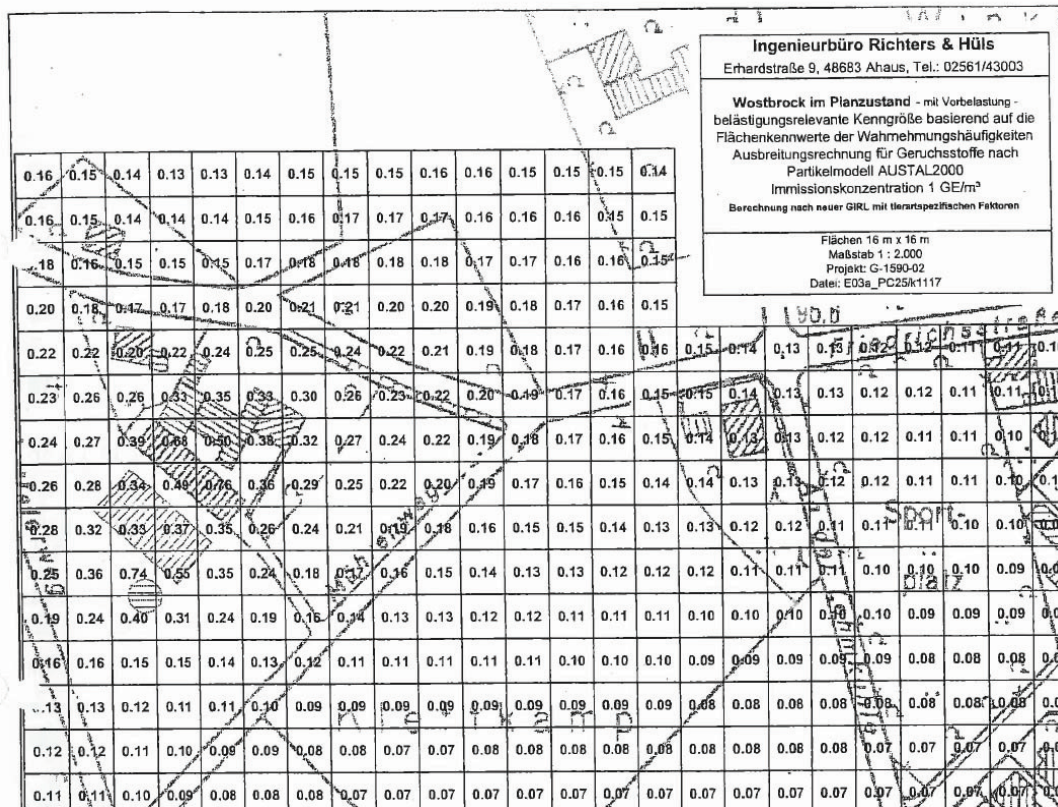
3.7. Flächenkennwerte belastigungsrel. Kenngröße IG_b (Nahbereich - Planzustand)

Abbildung: Ausschnitt aus dem Geruchsgutachten Richters und Hüls 2009

Vor diesem Hintergrund wird das aktuelle Geruchsgutachten von Richters & Hüls auf die nach der Betriebserweiterung des Landwirts Wostbrock im Baugebiet zu erwartende Geruchsbelastung ausgewertet. Die vorstehende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Karte der Flächenkennwerte im Nahbereich im Planungszustand. Im Planungszustand wurden sowohl der geplante Schweinemaststall als auch der vorhandene Ferkelstall jeweils mit Kaminen nach Stand der Technik (mind. 10m über Erdboden und mind. 3m über First, Mindestaustrittsgeschwindigkeit = 7m/s) berücksichtigt.

Auf mehr als der Hälfte des Plangebietes werden Werte von maximal 0,1 erreicht, dies entspricht dem Orientierungswert für Wohngebiete. Weiter nördlich im Plangebiet liegen die Werte zwischen 0,11 und 0,12, lediglich ganz im Nordwesten wird auf einem Baugrundstück der Wert von 0,13 erreicht.

Das Geruchsgutachten weist für einen großen Bereich des Plangebietes die Einhaltung des Orientierungswertes für Wohngebiete nach, der restliche Bereich weist maximal den nach Rechtsauffassung des OVG in einem Wohngebiet am Rande zum Außenbereich hinzunehmenden Wert von 13 % der Jahresgeruchsstunden auf. Daher erscheint nach

Abwägung in Hinblick auf eine Nutzung der Fläche als Gewerbefläche oder als Brachland die Ausweisung als Wohnbaufläche als städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

V.2 Hinweise

V.2.1 Altlasten

Der Stadt Enger liegen keine Erkenntnisse vor, dass im Plangebiet Altlasten liegen könnten.

V.2.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in seinem direktem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Enger, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Unabhängig davon enthält der B-Plan den nachfolgenden Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Telefon: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie mindestens zwei Wochen in Voraus mitzuteilen.

V.2.3 Weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Umwelt

Der Einbau von Regenwasserzisternen, die eine Nutzung des Niederschlags als Brauchwasser ermöglichen, ist zulässig und erwünscht.

Auf die derzeit mögliche Förderung von Solaranlagen und weiteren Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren und CO₂-armen Energietechniken durch das Land Nordrhein-Westfalen bzw. den Bund wird hingewiesen.

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

V.2.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Wohnbebauung wird im Mischsystem über die vorhandene Kanalisation in der Straße Minden – Weseler – Weg DN 200 Stz, An der Lehmkuhle DN 600 – 800 B und im Bereich des Sportplatzes DN 300 B entwässert.

Das nächste stationierte Gewässer ist der ca. 1400 m entfernte, südlich verlaufende „Bolldammbach“, der von Westen nach Nordosten entwässert und nach ca. 10,28 km in die „Else“ mündet. Der Zulauf zum „Bolldammbach“ ist ein namenloses Gewässer, welches ab Ecke Minden-Weseler-Weg/Schlittenstraße (Schacht 01483) ca. 70 m verrohrt ist, bevor der Wasserlauf offen geführt wird. Beginn des Wasserlaufs und Einleitungsstellen/Zuflüsse sind nicht bekannt.

Entlang der südlich angrenzenden K 13 und der nördlichen Erschließungsstraße „Friedrichsstr.“ befinden sich Wegeseitengräben, die das ablaufende Oberflächenwasser vom Bereich der Straßen aufnehmen oder teilweise in die vorhandene Mischwasserkanalisation bzw. im o.g. Wasserlauf abführen.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Wohngebiets ist im Mischsystem an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Bereich des „Minden – Weseler – Weg“ und „An der Lehmkuhle“ vorgesehen.

In Anbetracht der geringen Tiefenlage des verrohrten Wasserlaufs, der entlang der Schlittenstraße verläuft, (Sohle am Schacht 01483 (R) 95,44 mNN) in Verbindung mit dem flachen Gelände des Sportplatzes (95,95 mNN) sowie des bereits bestehenden Kanalnetzes ist eine Oberflächenentwässerung in den verrohrten Wasserlauf DN 300 B wirtschaftlich und technisch nicht sinnvoll. Eine Niederschlagswasserableitung in den Wasserlauf würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeuten. Nach technischer und wirtschaftlicher Prüfung kommt als geeignete Regenwasserentwässerung der vorhandene Mischwasserkanal DN 600-800 in Betracht.

Die Fläche des Sportplatzes „Alter Sportplatz Besenkamp“ wurde als überplante Wohnbaufläche mit Mischwasserkanalisation in dem GEP für Enger berücksichtigt. Für das RÜB 801, dass als Entlastungsbauwerk für dieses Einzugsgebiet dient, wurde die wasserrechtliche Erlaubnis am 24.06.1998 durch die Bez. Reg. Detmold unter dem Aktenzeichen 54.1-83.10.HF/En9 erteilt. Dementsprechend handelt es sich hier um einen

Altfall - Ausnahmetatbestand § 51 a Abs. 4 LWG - gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Abwasserbeseitigung.

Aus diesen Gründen soll die Entwässerung der inneren Bebauung durch einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal in der Stichstraße und einem neu zu verlegenden Kanal entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgen.

Der Kanal schließt an den in der Straße „An der Lehmkuhle“ bestehenden Mischwasserkanal DN 800 B an einem neu zu erstellenden Schacht an, der im weiteren Verlauf an der Kläranlage in Belke Steinbeck mündet.

Ein neu zu verlegender Mischwasserkanal in der „Friedrichsstraße“ mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Straße „An der Lehmkuhle“ soll die nördlichen Grundstücke erschließen. Die westlichen Grundstücke entwässern über Hausanschlussleitungen in den bestehenden Kanal in der Straße „An der Lehmkuhle“.

Das anfallende Niederschlagswasser wird von den Verkehrsflächen über Straßeneinläufe den Freigefälleleitungen zugeführt bzw. in die vorhandenen Wegeseitengräben abgeleitet.

Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich.

V.2.5 Bodenordnung

Die notwendigen Schritte für die Grundstücksneuparzellierung übernimmt ein privater Erschließungsträger.

V.2.6 Kampfmittelrückstände

Die Luftbildauswertung war negativ. In dem Plangebiet und seiner benachbarten Umgebung sind keine Kampfmittelrückstände vorhanden bzw. bekannt. Da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können, sollten Tiefbauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Verdächtige Gegenstände, außergewöhnliche Bodenverfärbungen und/oder Kampfmittelfunde sind unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Allgemein gilt, dass sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

VI. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nach §§13a Abs.2 Nr.1, 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB nicht durchzuführen. Nach § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren keine Anwendung. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders hochwertigen Flächen oder Biotope, die nach dem BNatSchG oder dem Landschaftsgesetz NRW einem gesetzlichen Schutz unterliegen oder für die eine FFH- Verträglichkeitsprüfung gemäß § 48d Abs. 1 LG NRW durchzuführen ist.

VI.1 Auswirkungen der Planung

Die wesentliche und erheblichste Auswirkung der vorliegenden Planung auf Natur und Umwelt ist in der dauerhaften Versiegelung und damit im Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Überbauung mit Wohnhäusern bzw. durch Straßenbau auf einer Fläche von ca. 3.900 m² zu sehen. Hierdurch ergeben sich Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch den Verlust von Boden als Vegetationsstandort sowie als Lebensraum für Tiere, der allerdings aufgrund der vorhandenen Nutzung, es handelt sich um die Umnutzung eines Sportplatzes, als nur mäßig erheblich gewertet werden kann. Weitere Effekte betreffen den Wasserhaushalt im Plangebiet. Die Versiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Durch die vorgesehene Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen in nicht geringem Maße ist zudem aus landschaftsökologischer Sicht ein Verlust an landschaftstypischen Biotopfunktionen (insbesondere für die Vogelwelt) festzustellen. Weitere vorhandene, weniger wertvolle Biotoptypen werden verändert und ersetzt durch siedlungstypische Biotope mit einer entsprechend angepassten Flora und Fauna, die im Wesentlichen vom Strukturreichtum der Gärten und Grundstücke abhängig ist. Zudem wirkt sich das Vorhaben auf das Landschaftsbild aus.

VI.2 Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen

Zur Minderung der Auswirkungen auf die Umwelt sind verschiedene planungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden.

Als Minimierungsmaßnahme zur eindeutigen Begrenzung der Flächenversiegelung im künftigen Baugebiet wurde der Ausschluss der Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4

festgelegt. Die Grundflächenzahl enthält auch gleichzeitig die Garagen, Stellplätze oder Carports. Zudem sind auf den Baugrundstücken Stellplätze, Garagen- / Carportzufahrten und nicht überdachte Hofflächen, außer Terrassen und Hauseingänge, in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen. Zudem sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, vgl. hierzu Kapitel V.1.5.

Zur Vermeidung und Minderung von möglichen Beeinträchtigungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen sind die folgenden Punkte besonders zu beachten:

Die Entfernung von vorhandenen Gehölzen im Zuge der Bauausführung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Rodungsmaßnahmen im Bereich der vorhandenen Baumreihen dürfen nicht zur Brut- oder Reproduktionszeit durchgeführt werden.

Die vorhandene Kopfbaumreihe aus Weißdorn (Crataegus spec.) südlich der Friedrichsstraße sollte weder ganz noch teilweise entfernt oder beschädigt werden, zumal sie neben ihren ökologischen Funktionen das Landschaftsbild in diesem Bereich entscheidend prägt. Zum Schutz der Bäume sind diese mit einer Baumschutzverkleidung aus Drainagerohren und einer mind. 2 cm starken Verkleidung aus Brettern zu versehen. Zudem ist zu beachten, dass die Bäume keine Erdschüttung am Stammfuß vertragen.

VII. Kosten und Finanzierung

Kosten

Der Stadt Enger entstehen keine Kosten für die Durchführung des städtebaulichen Verfahrens. Die Kosten für die städtebauliche Planung und die Bodenordnung sowie die Kosten für die später erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch entsprechende Verträge dem Erschließungsträger übertragen.

Enger, den

Stadt Enger

— Der Bürgermeister —

