

Stadt Enger

Begründung zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42
„Spenger Straße / Teilplan A“**

Satzung

Inhaltsübersicht

1..... Allgemeines	4
1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung	4
1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	5
1.2.1 Räumliche Einordnung	5
1.2.2 Beschreibung des Bestandes	6
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen	7
2..... Ziele und Zwecke der Planung	10
3..... Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	11
3.4 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	11
3.5 Verkehr und Erschließung	12
3.6 Immissionsschutz	12
3.7 Ver- und Entsorgung	14
4..... Belange der Umwelt	14
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	14
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	15
4.3 Artenschutz	15
4.4 Bodenschutz, Klimaschutz und Energieeffizienz	16
4.5 Altlasten und Kampfmittel	17
5..... Umsetzung der Bauleitplanung	18
5.1 Bodenordnung	18
5.2 Flächenbilanz	18
5.3 Kostenschätzung	18



- Der Bürgermeister -

Fachbereich IV

Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt

In Zusammenarbeit mit:

h+t

Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 521 55 73 55 50

Fax: +49 (0) 521 55 73 55 55

Mail: info@hempel-tacke.de

Enger, August 2020

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“

Stand: Satzung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Westerenger und der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“ weist eine Gesamtgröße von ca. 1,44 ha auf. Die Flächen der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegen vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42.

Für die privaten Flächen, die derzeit überwiegend durch die Gebäude eines Gartenbaubetriebes, die dazugehörigen Gewächshäuser sowie brachliegende Außenanlagen geprägt sind, setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete fest. Für einen Großteil dieser Flächen sind allerdings ausschließlich Gartenbaubetriebe als zulässige Nutzungen festgesetzt.

Das Planungsziel im nordwestlichen Teil des Plangebietes, in dem eine eingeschossige Bebauung mit Erschließung über eine Stichstraße mit Anbindung an die Straße Am Bahndamm vorgesehen war und planungsrechtlich zulässig wäre, ist bisher nicht umgesetzt worden.

Durch die Aufgabe der Nutzung der Flächen für gartenbaubetriebliche Zwecke sollen nun mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesamtheitliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Spenger Straße, dem Lindenweg und der Straße Am Bahndamm geschaffen werden, welches sich in die angrenzende Umgebung einfügt. Auch vor dem Hintergrund der Anforderungen an den Klimaschutz in der Stadt Enger, sind die Flächen aufgrund ihrer günstigen Standortfaktoren für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert (vgl. auch Kapitel 2 und 4.4).

Das städtebauliche Konzept, das der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 zugrunde liegt, sieht für den Großteil des Plangebietes eine Bebauung in Form von 1- bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern, entlang des Lindenweges in Form von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu verbessern, soll der Lindenweg auf eine Gesamtbreite von 7,0 m ausgebaut werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“ notwendig.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung / Nachverdichtung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von

FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sind im Plangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

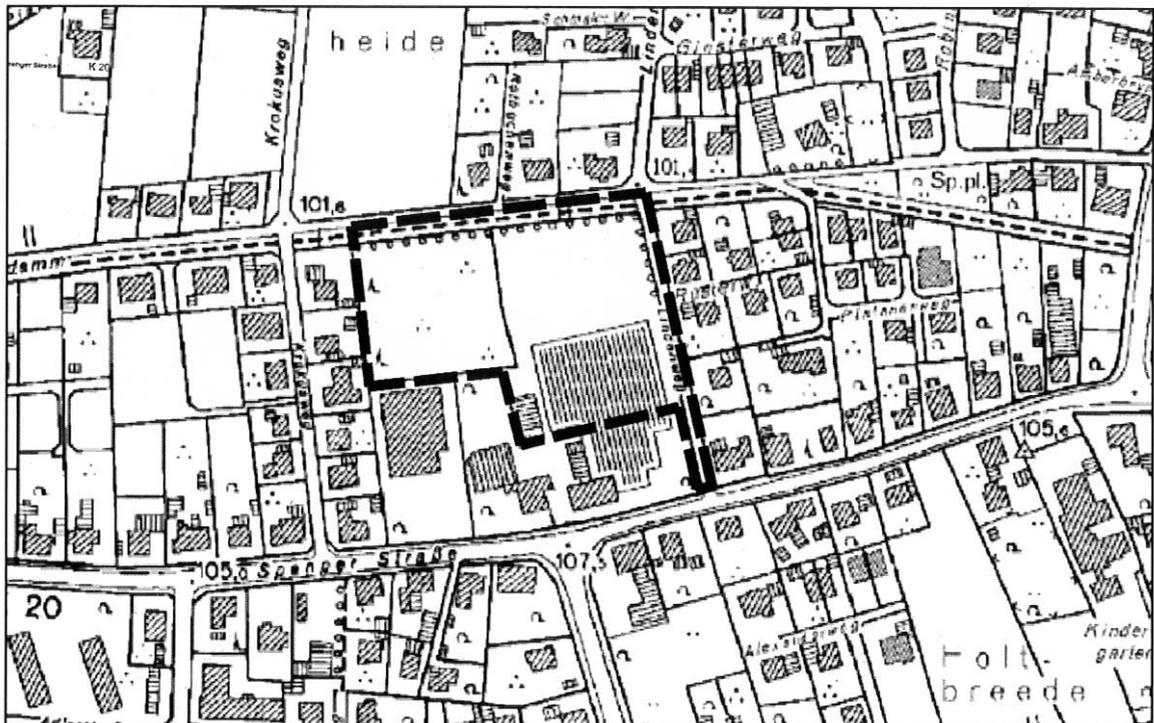
1.2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Westerenger. Das Plangebiet liegt zwischen der Straße Am Bahndamm und der Spenger Straße. Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Dreyener Straße“ und „Pirolweg“ gegeben. Von hier bestehen u.a. Anschlussmöglichkeiten in Richtung Spenge sowie Herford.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop sowie ein Getränkemarkt mit der dazugehörigen Stellplatzanlage. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist ansonsten überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42



Quelle: TimOnline NRW (eigene Überarbeitung)

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das südlich der Straße Am Bahndamm und westlich des Lindenweges gelegene Plangebiet umfasst die Flurstücke 111, 485 (tlw.), 639 (tlw.) sowie 640 (Flur 9, Gemarkung Westeringer). Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,44 ha. Der Großteil des Plangebietes ist durch die Gebäude eines Gartenbaubetriebes sowie die dazugehörigen Gewächshäuser und brachliegenden Außenanlagen geprägt, im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Lindenweg, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Fuß- und Radweg mit Eingrünung sowie ein Gewässergraben.

Weitere Details der Bestandsituation sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 2: Luftbild Bestand mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42



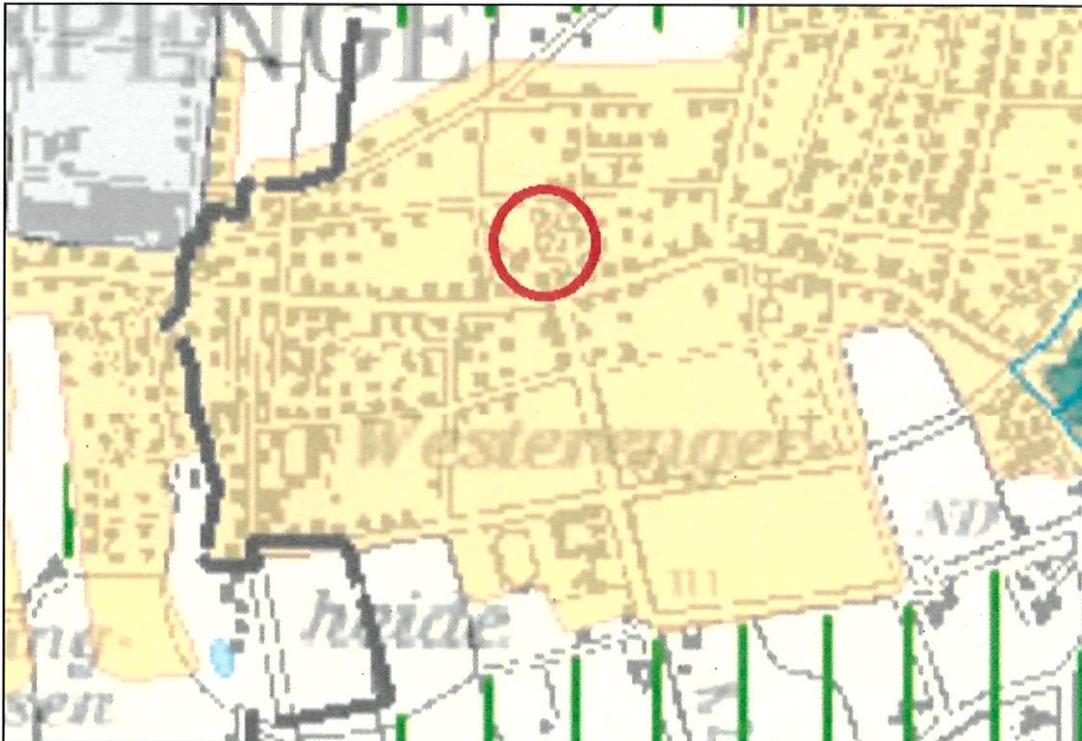
Quelle: TIM-Online NRW (eigene Überarbeitung)

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Enger maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42



Quelle: Bezirksregierung Detmold (eigene Überarbeitung)

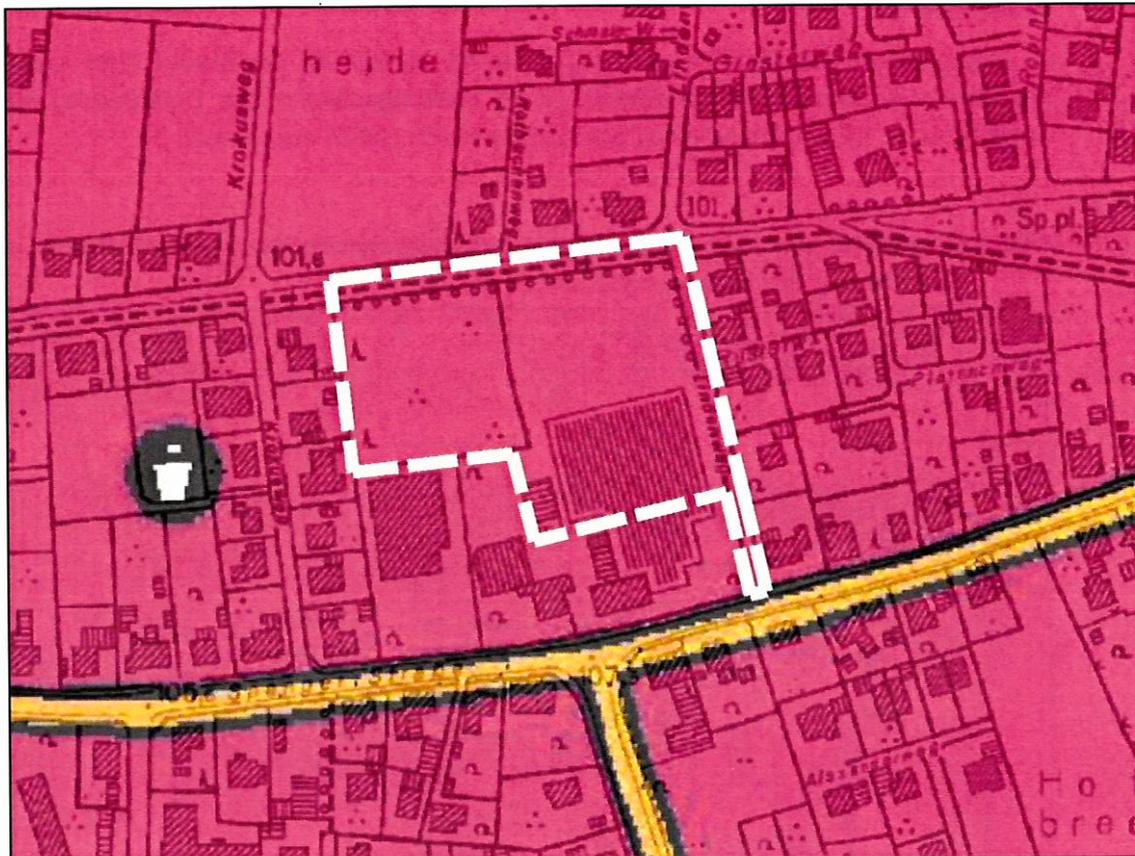
Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Quelle: Kreis Herford, Geoportal (eigene Überarbeitung)

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“, der seit 2005 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich der 1. Änderung folgende Festsetzungen:

Die Flächen sind überwiegend als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten sowie des Maßes der baulichen Nutzung gibt es jedoch differenzierte Festsetzungen.

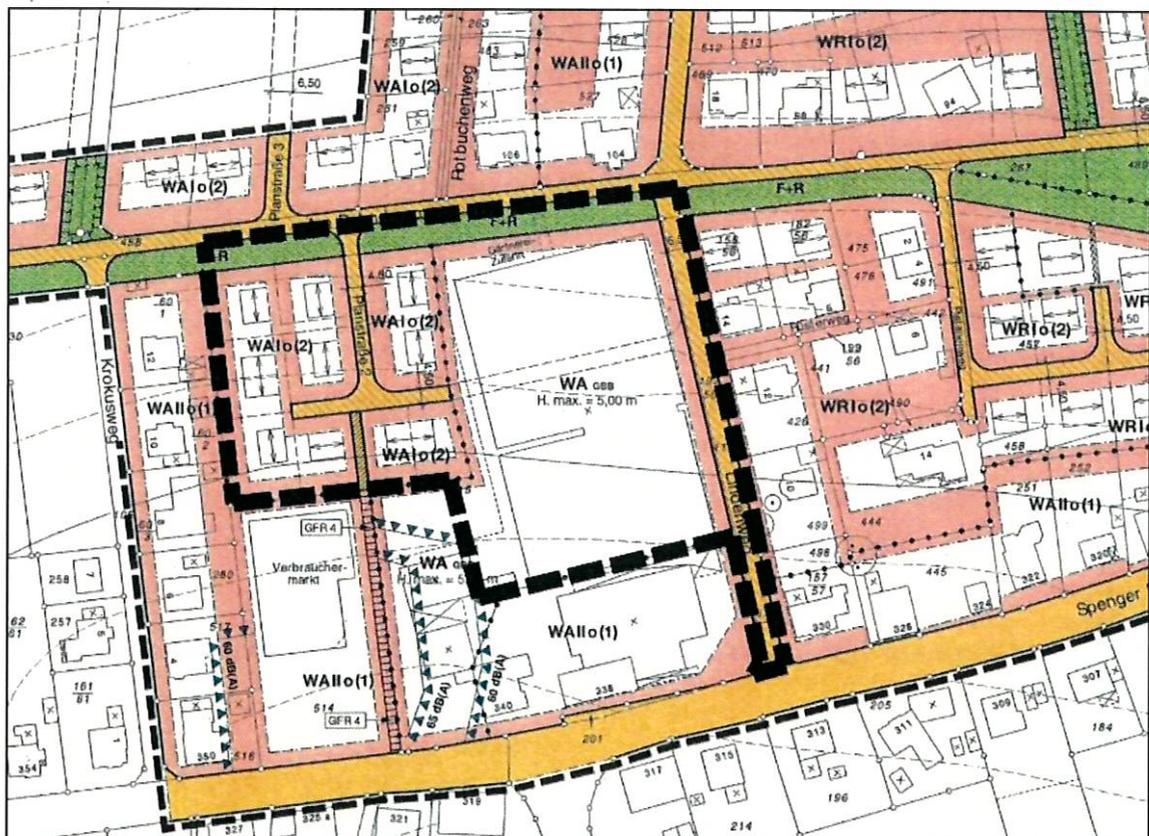
Die Flächen am südlichen Rand des Plangebietes sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO allgemein zulässig. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO (Wohnungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Ebenfalls sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Ziffer 1, 2, 3, und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen) unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5 m.

Die nordwestlich / westlich angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss in einer offenen Bauweise zu errichten. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe 4,20 m. Die zulässige GRZ und GFZ beträgt 0,4. Die Gebäude sind mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Pultdach und einer Dachneigung von 30° - 55° zu errichten. Zur Erschließung dieser Flächen von der Straße Am Bahndamm ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 2) mit einem Querschnitt von 4,50 m festgesetzt. Ebenfalls ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) mit Anbindung an die südlich angrenzenden Flächen des Verbrauchermarktes bzw. zur Spenger Straße festgesetzt.

Die nördlich der Allgemeinen Wohngebiete und südlich der Straße Am Bahndamm gelegene Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg mit Eingrünung“ festgesetzt.

Der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Lindenweg ist mit einem Querschnitt von 6,50 m als öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Spenger Straße im Süden sowie an die Straße Am Bahndamm im Norden festgesetzt.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung



Quelle: Kreis Herford, Geoportal (eigene Überarbeitung)

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesamtheitliche Entwicklung eines neuen Wohngebietes südlich der Straße Am Bahndamm und westlich des Lindenwegs geschaffen werden, welches sich in die angrenzende Umgebung einfügt.

Dabei wird in besonderem Maße den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Die vorliegende Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die Um- und Folgenutzung von Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann die Entwicklung neuer Wohnflächen auf der „grünen Wiese“ vermieden werden. Hierdurch wird eine Beanspruchung nicht erneuerbarer Ressourcen vermieden.

Aufgrund der unmittelbaren bzw. fußläufigen Nähe zu Einzelhändlern, zur sozialen Infrastruktur (Kindergarten und Grundschule) sowie der guten Anbindung an den ÖPNV wird eine emissionsarme Mobilität gefördert und das Verkehrsaufkommen durch die wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen reduziert. Durch die guten Standortbedingungen des Plangebietes und die Anbindung an die vorhandene Bebauung können so, im Vergleich zu einer Wohnbauflächenentwicklung auf der „grünen Wiese“, die durch den motorisierten Verkehr erzeugten CO₂- und anderen Schadstoffemissionen gemindert werden.

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der derzeitigen Bestandssituation erfolgt ebenso eine ökologische Aufwertung für einen Großteil der Plangebietsfläche - während die Flächen des Gartenbaubetriebes größtenteils versiegelt sind, sollen die entsprechenden Bereiche im Rahmen der Bebauungsplanänderung einer aufgelockerten Bebauung mit höherer klimatischer Ausgleichsfunktion zugeführt werden.

Insgesamt wird die Planung sowohl bezüglich des Standortes als auch hinsichtlich der Inhalte dem Leitbild eines klimagerechten Quartiers gerecht (vgl. auch Kap. 4.4).

Das städtebauliche Konzept, das der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 zugrunde liegt, sieht für den Großteil des Plangebietes eine Bebauung in Form von 1- bis 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern, entlang des Lindenweges in Form von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu verbessern, soll der Lindenweg auf eine Gesamtbreite von 7,0 m ausgebaut werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“ notwendig.

3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung werden die Flächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA1 / WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt auch die Ausprägung der bestehenden Wohnsiedlungen im Umfeld.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden in den Allgemeinen Wohngebieten jedoch ausgeschlossen, da die Wohnnutzung im Vorrang steht und so unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Nutzungen, die ein höheres Verkehrs- und Lärmaufkommen haben, vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der Großteil der Umgebungsbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Damit sich die geplante Neubebauung im WA1 in die Umgebung integriert, und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit (II Vollgeschosse) sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH: 4,5 m; FH: 10,50 m) analog zur angrenzenden Bebauung getroffen. Im Vergleich zum WA1 werden die Festsetzungen im WA2 zur maximalen Gebäudehöhe (TH: 7,0 m; FH: 11,0 m) erhöht. Hier sieht das Plankonzept zweigeschossige Mehrfamilienhäuser entlang des Lindenweges vor.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ), die das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche eines Baugrundstückes ausdrückt, werden für die Allgemeinen Wohngebiete wie folgt festgesetzt: eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß. Mit den vorgenannten Werten werden einerseits die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, andererseits wird eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

3.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung des durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Umfeldes wird im Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt. Im WA1 sollen darüber hinaus nur freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten sowie Doppelhäuser ermöglicht werden. Daher werden für das WA1 Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude beschränkt. Je Einzelhaus werden maximal 2 WE und je Doppelhaushälfte 1 WE zugelassen.

Für die Hauptgebäude im WA1 wird eine West-Ost-Ausrichtung der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Hierdurch werden gute Voraussetzungen für die Nutzung von solarenergetischen Anlagen geschaffen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren.

Analog zur westlich / nördlich / östlich angrenzenden kleinteiligen Bestandsbebauung werden im WA1 und WA2 entsprechende Festsetzungen zur Dachform (geneigtes Dach) und Dachneigung (25° bis 55°) getroffen. Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, werden zudem Festsetzungen zur Dachaufbauten und Loggien, Dacheindeckungen, Sockelhöhe, Gestaltung der Vor- und Hausgärten sowie zu Einfriedungen getroffen.

3.5 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist unmittelbar von der Spenger Straße im Süden, dem Lindenweg im Osten sowie von der Straße Am Bahndamm nördlich des Plangebietes aus vorgesehen. Über die genannten Straßen ist das Plangebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Haupterschließung erfolgt über eine 6,50 m breite Verkehrsfläche, die an den Lindenweg im Osten sowie an die Straße „Am Bahndamm“ im Nordwesten des Plangebietes angebunden wird. Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu verbessern, soll der Lindenweg auf eine Gesamtbreite von 7,0 m ausgebaut werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für den Kreuzungsbereich Lindenweg / Spenger Straße Sichtdreiecke festgesetzt. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen jeglicher Art, sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, sofern diese die Höhe von 80 cm übersteigen.

3.6 Immissionsschutz

Bei dem geplanten Baugebiet selbst handelt es sich nicht um ein Gebiet, in dem mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sondern um Allgemeine Wohngebiete. Hier entsteht grundsätzlich normaler, wohngebietstypischer Verkehr und Lärm.

Südlich des Plangebietes verläuft die Spenger Straße. Westlich grenzen ein Verbrauchermarkt, eine Getränkemarkt sowie die dazugehörige Stellplatzanlage an das Plangebiet an. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Immissionseinwirkungen durch die Einzelhandelsnutzungen auf das Plangebiet ermittelt und bewertet¹.

Die wesentlichen Geräuschquellen der angrenzenden Märkte sind:

- Kunden-PKW
- Liefer-LKW
- Entsorgungs-LKW
- Ladetätigkeiten
- Einkaufswagen-Sammelstellen
- Kälteanlagen.

¹ AKUS GmbH, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“ der Stadt Enger, Bielefeld, März 2020.

Beim ursprünglichen Bau des Getränkemarktes wurde bereits eine aktive Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand mit ca. 2,0 m über Niveau des Parkplatzes) errichtet. Diese Anlage ist jedoch nicht durchgehend entlang des Stellplatzes errichtet worden.

Wie im Gutachten dargelegt wirken zu den Tagzeiten alle oben genannten Geräuschquellen auf die angrenzende Wohnhausbebauung ein. Zu den Nachtzeiten wirken lediglich die Kälteanlagen ein.

Ohne Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen würden die Immissionsrichtwerte an den geplanten Wohnhäusern überschritten.

Im Rahmen der Planung wurden Aspekte des Städtebaus sowie des Lärmschutzes abgewogen. Das Gelände des südlich angrenzenden Stellplatzes liegt erheblich über dem Plangebiet. Die vorhandene Lärmschutzanlage wurde bereits mittels Winkelstützwänden abgefangen.

Um die Immissionsrichtwerte an allen Wohnhäusern einhalten zu können, wäre eine Lärmschutzeinrichtung von ca. 4m über Niveau des Stellplatzes notwendig. Zudem müsste das östlich an den Stellplatz angrenzende Haus weiter in östlicher Richtung verschoben werden.

Nach Abwägung von stadtgestalterischen und Immissionsschutzbelangen wird eine Lärmschutzanlage von 4m Höhe über Stellplatzniveau als nicht verträglich angesehen. Zudem wäre diese nur mit erheblichem Aufwand (Abfangen des Walles am Wallfuß, aufwändige Statik für die Wandelemente) möglich.

In der weiteren Untersuchung wurde daher eine durchgehende Lärmschutzanlage in einer Höhe von 3,0 m oberhalb des Stellplatzniveaus zu Grunde gelegt.

Unter dieser Prämisse kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Der Tages-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird mit Ausnahme eines unmittelbar östlich an den Stellplatz angrenzenden Wohnhauses eingehalten. Hier kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung des Richtwertes um 1 dB(A). Im Zuge der Planung wurde gegenüber der dem Gutachten zugrunde gelegten Planung ein vergrößerter Abstand des überbaubaren Bereiches gewählt. Es wird davon ausgegangen, dass somit der Tagesimmissionsrichtwert eingehalten werden kann.

Der Nach-Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird nach Berechnungen des Gutachtens an zwei Wohnhäusern um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Nach der Rechtsprechung können gesunde Wohnverhältnisse auch in MI-Gebieten (Richtwert 45 dB(A) nachts) angenommen werden.

Wie schon zuvor ausgeführt soll die aktive Lärmschutzanlage auf maximal 3m über Parkplatzniveau begrenzt werden (Höhe mind. 109,60 m üNN).

Die gegenüber den WA-Richtwerten untypisch hohe Belastung wird daher in den betreffenden Bereichen als städtebaulich vertretbar betrachtet. Der Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA überschritten, die Werte für MI aber eingehalten werden, wird im Bebauungsplan als lärmvorbelastetes Gebiet gekennzeichnet. Abgegrenzt wird der Bereich mit der Überschreitung des Nacht-Immissionsrichtwertes, da dieser am weitesten in das Plangebiet hineinreicht.

Die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahme soll zum Teil auf dem Gelände der bestehenden Märkte und teilweise im Plangebiet selbst umgesetzt werden. Die Anlage der Lärmschutzmaßnahmen auf Grundstücken Dritter soll über eine Baulast sowie einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Enger, den betroffenen Grundstückseigentümern sowie dem Investor für die Bebauung im Plangebiet abgesichert werden.

Sofern das Plangebiet direkt betroffen ist, werden die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB festgesetzt.

Auswirkungen auf die zusätzlich geplante Wohnhausbebauung durch den Verkehrslärm der Spenger Straße wird aufgrund der Distanz zur Straße und die abschirmende Wirkung der entlang der Spenger Straße vorhandenen Bebauung nicht erwartet.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Die Entwässerung im Umfeld des Plangebietes erfolgt derzeit im Trennsystem. Die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet kann über die städtischen Schmutzwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Beseitigung des Regenwassers soll ebenfalls über die bestehenden Regenwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen.

Von diesem Regenwasserkanal erfolgt die Einleitung des Regenwassers in den nahegelegenen Besebach.

Zur Vermeidung von hydraulischen Überlastungen des Gewässers beabsichtigt die Stadt den Bau eines am Gewässer gelegenen Regenrückhaltebeckens. Dies soll auch für die Rückhaltung von Niederschlagswasser weitere Wohnbauflächen im Umfeld genutzt werden.

Der Erschließungsträger der Bauflächen im Gebiet dieser Bebauungsplanänderung wird sich im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages an den Baukosten des Regenrückhaltebeckens beteiligen.

4. Belange der Umwelt

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sind im Bebauungsplangebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“ die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

4.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung² durchgeführt, die untersuchen sollte, ob die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. In diesem Zusammenhang erfolgte am 12.02.2020 eine Ortsbegehung zur Plausibilitätskontrolle. Die Artenschutzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42A unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG auslöst. Die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „Hinweise“ aufgenommen und stellen sich wie folgt dar:

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte der Abbruch des im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bezeichneten Gebäudes 2 (Nebengebäude der Halle) während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Mitte März durchgeführt werden. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, sollte das potenzielle Quartier vor dem Abbruch auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Werden Fledermäuse nachgewiesen, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, die eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sollten an Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung mindestens 5 Fledermausflachkästen angebracht werden. Die Kästen sollten in mindestens in 3 m Höhe angebracht werden und nach Süden oder Osten exponiert sein. Auf diese Maßnahme kann verzichtet werden, wenn durch einen Fachgutachter während der Wochenstubezeit (Mai bis Juli) festgestellt wird, dass das potenzielle Sommerquartier nicht tatsächlich genutzt wird.

Vermeidungsmaßnahmen bezüglich häufiger und verbreiteter Vogelarten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sinnvoll. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche

² Mestermann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teil A“ in der Stadt Enger Warstein Hirschberg, Februar 2020.

Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

4.4 Bodenschutz, Klimaschutz und Energieeffizienz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren. Ein Großteil der Flächen des Plangebietes unterlagen bereits einer gartenbaubetrieblichen Nutzung, lediglich im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine bislang ungenutzte Grünfläche. Die angrenzende Umgebung ist bereits baulich genutzt, durch die geplante Entwicklung des Wohngebietes auf der größtenteils brachliegende Restfläche im Siedlungszusammenhang wird somit die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen auf der „grünen Wiese“ vermieden.

Um den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz Rechnung zu tragen, werden spezifische Festsetzungen getroffen. Durch die vorliegende städtebauliche Planung sollen so zum einen die Grundvoraussetzungen für energieeffizientes und solares Bauen geschaffen werden.

Für die Hauptgebäude im WA1 wird eine West-Ost-Ausrichtung der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Hierdurch werden gute Voraussetzungen für die Nutzung von solarenergetischen Anlagen geschaffen. Durch eine entsprechende Grundrissorientierung der Wohnräume nach Süden kann darüber hinaus ein hoher passiv-solarer Ertrag erzielt und so der Heizwärmebedarf gegenüber einer abweichenden Südorientierung gesenkt werden.

Durch die festgesetzte Baukörperstellung sowie die offene Bauweise wird die Durchlüftung des Plangebietes begünstigt, ebenfalls wurde die innere Erschließung des Plangebietes flächensparend konzipiert, um die Versiegelungen durch Verkehrsflächen möglichst zu minimieren. Hierdurch kann so einer klimawandelbedingten Zunahme der Wärmebelastung im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Zum anderen können positive Synergieeffekte durch die aus stadtgestalterischer und mikroklimatischer Sicht getroffenen Festsetzungen erzielt werden, die so ebenfalls zum Klimaschutz beitragen. So wird festgesetzt, dass die Grundstücksflächen innerhalb der Vorgärten im WA1 wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind (mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen / Zufahrten), das Anlegen von Schottergärten im Vorgartenbereich ist unzulässig. Darüber hinaus ist in den zukünftigen privaten Hausgärten pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

4.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde eine Gefährdungsabschätzung³ (Orientierende Untersuchung) durchgeführt, um zu untersuchen, ob durch die genutzten Flächen des Gartenbaubetriebes schädliche Bodenveränderungen im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu besorgen sind.

Das Grundstück wurde für die Untersuchungen gem. BBodSchV aufgrund der aktuellen Bebauung und Nutzung in die 3 Teilflächen Freilandfläche hinter dem Supermarkt (TF 1), Freilandfläche hinter den großen Gewächshäusern (TF 2), Fläche der großen Gewächshäuser (TF 3) unterteilt. Die Bohrarbeiten wurden am 13.11.2019 durchgeführt. Dabei wurden insgesamt drei Kleinrammbohrungen (KRB) zur Erkundung des Untergrundes im Zentrum der Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 mit einem Durchmesser von 50 mm bis zur Endteufe von 3,0 m niedergebracht. Die Entnahme von Bodenmischproben auf den Teilflächen erfolgte mit dem Ziel, eine orientierende Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch für die geplante Nutzung als Wohngebiet und Kinderspielfläche vornehmen zu können. Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV wurden Mischproben aus den Bodenhorizonten 0,0 – 0,10 m und 0,10 – 0,35 m entnommen. Die weitestgehend unbefestigten Flächen TF 1 und TF 2 zeigen bis ca. 20 cm Tiefe einen humosen und durchwurzelten, stark feinsandigen, schwach mittel-sandigen Schluff, der den Mutterboden bildet. Bei der Teilfläche 3 wurden im Bereich der Gewächshäuser an der Oberfläche bodenähnliche Auffüllungen angetroffen, die sich aus schwach sandigen und humosen Kiesen zusammensetzen. Unterhalb stehen quartären Lössen sowie der Geschiebelehm an. Grundwasser wurde bei den Bohrungen bis zur Tiefe von 3 m nicht angetroffen. Die quartären Ablagerungen bestehen aus feinsandigem Schluff und Ton (Löss und Geschiebelehm) und weisen daher eine nur untergeordnete Grundwasserführung auf. Für die Beurteilung des Oberbodens der Tiefenabschnitte 0 – 10 cm und 10 - 35 cm im Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen sind die Prüfwerte der BBodSchV heranzuziehen.

Die Analysenergebnisse zeigen, dass in keiner der untersuchten Bodenproben eine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV vorliegt. Eine schädliche Bodenveränderung auf den drei Untersuchungsflächen ist damit nicht zu besorgen. Die Flächen können somit ohne Einschränkung als Wohngrundstück, bzw. Kinderspielfläche genutzt werden.

Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

³ Orientierende Gefährdungsabschätzung nach BBodSchV „Gärtnerei Bobbenkamp“, Enger. Denker Umwelt. Bielefeld. Dezember 2019.

5. Umsetzung der Bauleitplanung

5.1 Bodenordnung

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

5.2 Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	<u>ca. 1,44 ha</u>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,10 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,23 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,11 ha

5.3 Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Initiator des Vorhabens hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“ wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Enger, 04.01.2021

WIDUKINDSTADT ENGER



(Thomas Meyer)
Bürgermeister

