

Bebauungsplan Nr. 80

"Hermannstraße"

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss 21.04.2008

erarbeitet im Auftrag der

Stadt Enger
Der Bürgermeister
Fachbereich V
Städtebau, Stadtentwicklung, Stadtmarketing

Erarbeitet von:

Bockermann Fritze
IngenieurConsult GmbH
Dieselstraße 11
32130 Enger

und

Objekt & Landschaft
Dipl. Biol. Stefan Schwengel
Engershauser Str. 14
32361 Pr. Oldendorf

Inhalt

A. Begründung	1
I. Räumlicher Geltungsbereich	1
I.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	1
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	1
II.1 Aufstellungsbeschluss	1
II.2 Planungsanlass und Planungsziel	2
II.3 Städtebauliches Konzept	3
III. Planungsrechtliche Situation	4
III.1 Flächennutzungsplan	4
III.2 Verbindliche Bauleitplanung	4
III.3 Landschaftsplan	4
IV. Bestandsbeschreibung	5
IV.1 Städtebauliche Situation	5
IV.2 Verkehr	5
IV.3 Infrastruktur	6
IV.4 Entwässerung	6
IV.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz	6
IV.6 Immissionsschutz	6
IV.7 Bodenverunreinigungen	7
V. Planinhalte	7
V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
V.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
V.1.2 Bauweise und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	9
V.1.3 Verkehrsflächen	13
V.1.4 Festsetzungen für Grünflächen	14
V.1.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
V.1.6 Immissionsschutz	15
V.2 Hinweise	16
V.2.1 Altlasten	16
V.2.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
V.2.3 Weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Umwelt	17

V.2.4	Ver- und Entsorgung.....	17
V.2.5	Bodenordnung	18
V.2.6	Kampfmittelrückstände	18
VI.	Untersuchung der Umweltbelange	19
VII.	Kosten und Finanzierung	19
B.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffsbilanzierung	20

Inhaltsverzeichnis: siehe dort

A. Begründung

I. Räumlicher Geltungsbereich

I.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Hermannstraße“ befindet sich in dem Ortsteil Belke-Steinbeck der Stadt Enger, nordöstlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,84 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Hermannstraße und die Südgrenze der Flurstücke 349, 307 und 295.
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 349, 303 und 304.
- im Süden durch die nördliche Grenze des Lönswegs und die nördliche Grenze der Straße In der Mark.
- Im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 356 und 287.

Alle aufgeführten Grundstücke liegen in der Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 2.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Hermannstraße“ ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 umfasst das Grundstück Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 2, Flurstück Nr. 348 sowie den östlichen Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 2, Flurstück Nr. 97 (östliches Ende der Straße In der Mark).

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

II.1 Aufstellungsbeschluss

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), beschloss der Rat der Stadt Enger in seiner Sitzung am 10.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Hermannstraße“ für das Flurstück 348 und östliche Teilbereiche des Flurstücks 97, beide gelegen in der Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 2.

Zuvor wurde in der Sitzung am 10.09.2007 der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 (VEP 4) „Hermannstraße“ vom 18.02.2002 aufgehoben.

Neben dem vorliegenden Teil A der Begründung befindet sich im Teil B der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Eingriffsbilanzierung.

II.2 Planungsanlass und Planungsziel

Bereits im Jahr 2002 wurde für das hier dargestellte Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Nr. 4) gefasst. Das Planverfahren ist bis zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Unter anderem da das damalige StAfUA OWL und das Westfälischen Museum für Archäologie Bedenken vorgetragen haben, wurde das damalige Planverfahren abgebrochen.

Das damalige StAfUA OWL befand, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers im Mischsystem nicht in Einklang mit dem Landeswassergesetz stand. Die erheblichen Bedenken des Westfälischen Museums für Archäologie sind inzwischen nichtig, da das Ministerium für Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2005 entschieden hat, dass die Tatbestandsvoraussetzung für ein ortsfestes Bodendenkmal nicht erfüllt sind (vgl. dazu Abschnitt V.2.2 Denkmalschutz).

Inzwischen hat ein neuer Erschließungsträger einen bedingten Kaufvertrag für das Grundstück abgeschlossen und strebt mit dem vorliegenden B-Planverfahren die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes an.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Zielvorstellung den Ortsteil Belke-Steinbeck durch die Bereitstellung von zentral gelegenem Wohnbauland mit marktgerecht bemessenen Grundstücken zu stärken.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Belke-Steinbeck und ist teilweise bereits von Wohnbebauung umgeben. Durch die Überplanung der Fläche wird der Ortsteil Belke-Steinbeck gestärkt, da die künftige Bebauung eine Verbindung zwischen der vorhandenen Bebauung an dem Minden-Weseler Weg und der südlich entlang der Hermannstraße befindlichen Wohnbebauung darstellt.

Die besondere Eignung des Geländes für Wohnbauzwecke ergibt sich durch die Ausrichtung nach Süd-West und der damit verbundenen günstigen Voraussetzung zum Einsatz regenerativer Energien. Die im direkten Umfeld des Plangebietes befindliche Infrastruktur verstärkt die positive Eignung: In zentraler Lage zum Plangebiet befinden sich die Grundschule Belke-Steinbeck und Geschäfte des täglichen Bedarfs, zudem ist über die Haltestelle an der Hermannstraße die Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Vorrangiges planungsrechtliches Ziel der Überplanung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen für eine Bebauung als Allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Mit der Überplanung der Fläche geht gleichzeitig, wie oben dargestellt, eine Stärkung und Auslastung privater und öffentlicher Infrastrukturangebote im Ortsteil Belke-Steinbeck einher.

Folgende Planziele wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Vervollständigen der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet unter Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Erschließungsanlagen
- Einbindung der neuen Wohnbebauung in das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild
- Angemessene Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der künftigen nachbarschaftlichen Interessen durch detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen
- Wohnqualität durch die Nähe zur offenen Landschaft
- Ermöglichung des Einsatzes regenerativer Energien
- Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

II.3 Städtebauliches Konzept

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden durch die Hermannstraße und im Süden durch den Lönsweg. Die innere Erschließung erfolgt durch eine von der Hermannstraße zum Lönsweg durchgehende Erschließungsstraße, von der ein Wohnhof nach Osten und zwei Wohnhöfe nach Süden abgehen. Lediglich das im Nordosten direkt an die Hermannstraße grenzende Grundstück wird von dieser aus erschlossen.

Die Wohnhöfe werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die von der Hermannstraße aus am westlichen Rand des Baugebietes, neben dem Grünstreifen angeordnete Erschließungsstraße verläuft zunächst in südlicher Richtung, schwenkt in Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 356, Flur 2, Gemarkung Belke-Steinbeck (ehemalige Küchenfabrik Nölting) in östliche Richtung und verschwenkt dann vor der geplanten östlichen Häuserzeile wieder in südliche Richtung bis zum Lönsweg.

Die innere Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Querschnitt der Verkehrsfläche ist nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie folgt geplant:

- Erschließungshauptachse: 6,50 m
- Erschließungsstichstraße: 4,50 m

Die Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen sind als Wendehammer für PKW ausgelegt.

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. 80 ca. 32 Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften neu geschaffen werden. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 350 m² und 645 m².

III. Planungsrechtliche Situation

III.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

III.2 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 nicht vor. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Enger/Spenge, herausgegeben vom Kreis Herford (1993). Lediglich ein südwestlicher Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, für den der Landschaftsplan jedoch keine Festsetzungen zu besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft nach §§ 19-23 LG trifft. Als Entwicklungsziel wird für diesen Teilbereich des Flurstücks 348, Flur 2, Gemarkung Belke-Steinbeck die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen benannt (siehe auch Teil B; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Kapitel 3.1).

IV. Bestandsbeschreibung

IV.1 Städtebauliche Situation

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Südlich und südwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. An der südlichen Grenze des Flurstücks 348, Flur 2, Gemarkung Belke-Steinbeck verläuft ein flacher Graben in südöstliche Richtung entlang des als Feldweges In der Mark.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauung, westlich des Gebietes schließt das Gelände einer 1996 stillgelegten ehemaligen Küchenfabrik an. Die Fabrikräume sind zur Zeit kleinteilig überwiegend zu Lagerzwecken an verschiedene Nutzer vermietet. In unmittelbarer Nähe an der Humboldtstraße befindet sich die Grundschule Belke-Steinbeck. Die vorhandene Wohnbebauung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bauweise mit unterschiedlich geneigten Dächern verschiedener Dachformen.

Das Plangebiet ist leicht in südöstliche Richtung geneigt. Die Topographie des Geländes fällt von Nord nach Süd von ca. 100,6 mNN auf ca. 99,0 mNN. Von West nach Ost fällt das Gelände von ca. 101,0 mNN auf ca. 98,8 mNN.

IV.2 Verkehr

Verkehrs- und Erschließungsflächen

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Enger. Das Stadtzentrum liegt ca. 2,1 km südwestlich des Plangebietes. Das Zentrum ist sowohl über die Hermannstraße in nördlicher Richtung, die Kreisstraße K 13 (Minden-Weseler-Weg) und die Bündler Straße zu erreichen als auch über die Hermannstraße in südlicher Richtung, die Landesstraße L 782 (Hiddenhauser Straße) und die Bündler Straße.

Das Plangebiet wird im Norden über die Hermannstraße und im Süden über den Lönsweg erschlossen und ist damit an das innerstädtische Straßennetz angebunden. Die Hermannstraße als Wohnsammelstraße hat eine Erschließungsfunktion für die vorhandenen Grundstücke und für die Grundschule Belke-Steinbeck. Zudem verbindet die Hermannstraße den nördlichen und den südlichen Dorfbereich des Ortsteils Belke-Steinbeck.

Öffentlicher Personennahverkehr

In direkter Nähe zum Baugebiet befindet sich an der Hermannstraße die Haltestelle „Grundschule“. Diese Haltestelle wird von den Buslinien 466 und 647 bedient.

Radwegenetz

Die Hermannstraße selbst als Wohnsammelstraße und der Lönsweg als Wohnstraße sind ohne Radweg ausgebaut. Der Minden-Weseler Weg ist jedoch ebenso wie die Hiddenhauser Straße mit einem separaten Radweg ausgestattet.

Für Radfahrer besteht als schnelle Verbindung zur Innenstadt auch die Möglichkeit, die Brücke Ahlenkamp über die L 557 (Ostumgehung) zu nutzen, Anbindung über Lönsweg, Amselweg, Feldstraße, Ahlenkamp.

IV.3 Infrastruktur

Durch die vorhandenen Leitungsnetze in der Hermannstraße ist die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität grundsätzlich gesichert.

IV.4 Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Hermannstraße und des Lönsweges wird im Mischsystem entwässert.

IV.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Es befindet sich kein nennenswerter Grünbestand im Plangebiet. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird heute als Ackerfläche genutzt. Im Südosten des Plangebietes im Bereich der Weggabelung Lönsweg und In der Mark befindet sich ein ca. 230 m² umfassender Teilbereich, der sich überwiegend als grasbewachsener Feldweg sowie als kleine Brachfläche mit Gehölzbestand darstellt.

IV.6 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine kritischen Immissionen zu erwarten (siehe auch V.1.6).

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 im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig für ein allgemeines Wohngebiet sind nach § 4 Abs.2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Gemäß §1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO sind die Arten der Nutzungen nach § 4 Abs.2 und Abs.3 BauNVO

- die der Versorgung dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig. Die Festsetzung wird aus dem Nutzungsziel Wohnbaugrundstücke bereitzustellen abgeleitet.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird in dem WA-Gebiet mit 0,4 festgelegt.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

In dem WA-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur unter folgenden Voraussetzungen um maximal 40 % überschritten werden, um die Flächenversiegelung im künftigen Baugebiet eindeutig zu begrenzen:

Die undurchsichtigen Dachflächen über Gebäuden werden flächendeckend bepflanzt (je 10 m² begrünte Dachfläche 5 m² mehr zu bebauende Grundfläche). Dieses gilt ebenso bei einer Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Ressourcen (je 5 m² Kollektorfläche 10 m² mehr zu bebauende Grundfläche).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze, Pergolen, Müllboxen, Geräteräume bis 30 m³, 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 dem WA-Gebiet 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 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:

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs.1 Bau GB wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sind. Bei Doppelhaushälften kann als Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.

Bauweise, Geschosse

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

Die Bauweise im WA-Gebiet 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.

Im gesamten Gebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser 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 der fertigen, d.h. endausgebauten Erschließungsstraße bzw. des fertigen Erschließungsstichs bzw. der heutigen Straße Hermannstraße. Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert der Höhenlagen maßgebend. Die künftige Höhenlage der Erschließungsstraße wird dem natürlichen vorhandenen Gelände angepasst.

Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für die Traufhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens 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.

Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe aus gestalterischen Gesichtspunkten für einseitig geneigte und gegenläufig geneigte Pultdächer unterschiedlich festgesetzt.

Für die Einzel- und Doppelhäuser 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 Zelddach
- 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 10,00 m bei gegenläufig geneigten Pultdächern, max. FH 8,50 m bei einseitig geneigten Pultdächern
- 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 Zelddach 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.

Extensive Dachbegrünungen mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkräutern sind auf Dachflächen für Carports und Hauptgebäude zulässig. Hierfür sind geringere Dachneigungen bis minimal 10° gestattet.

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

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu ½ 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.

Fassaden

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenflächen einschließlich ihrer Öffnungen bei Doppelhäusern und Hauptgebäuden mit den zugehörigen Nebenanlagen harmonisch zu gestalten.

Garagen und Nebenanlagen sind in Form, Material und Farbe mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Glänzende Materialien wie z.B. keramische Fliesen sind als Oberflächenmaterial unzulässig, ebenfalls grelle oder andere Farbtöne, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebungsbebauung stehen.

Großflächige Verglasungen, insbesondere Wintergärten (zur passiven Nutzung der Sonnenenergie) sind zulässig.

Blockhäuser sind im Plangebiet nicht zulässig.

Einfriedungen

Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (Laubgehölze), max. Höhe 1,70 m
- mit Holz- oder Metallzäunen oder in Kombination mit einer Höhe von max. 1,40 m hergestellt werden. Diese sind straßenseitig mit Laubgehölz einzugrünen.

Im Bereich von Sichtflächen in den Einmündungsbereichen zur Hermannstraße und zum Lönsweg sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von maximal 0,70 m zu beschränken.

Hof- und Gartenflächen

Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen sind Versiegelungen bei Garagenzufahrten und Stellplätzen zu minimieren. Die Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten oder Park- und Stellplatzanlagen mit ganzflächig verarbeiteten, zu 80% oder mehr bodenversiegelnden Materialien, insbesondere Beton und entsprechend ausgebildetes Betonverbundsteinpflaster, Asphalt oder Kunststoff ist deshalb nicht zulässig.

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Garagen-/Carpportzufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. 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

Die geplante Haupterschließungsstraße und die geplanten Erschließungsstichstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Es wird angestrebt ca. 6-7 PKW-Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auszuweisen. Im Vorentwurf ist eine Variante für die Platzierung der Stellplätze nachgewiesen worden. Die genaue Lage wird jedoch erst in der Ausbauplanung festgelegt

Hinweis

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

Sichtfelder

Im Bereich von Sichtflächen in den Einmündungsbereichen zur Hermannstraße und zum Lönsweg 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 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht benötigt.

Versorgungsflächen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen zu verlegen.

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

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Stromnetz der E.ON Westfalen Weser AG.

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Stadt Enger als Träger der Abfallsammlung gewährleistet.

V.1.4 Festsetzungen für Grünflächen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB für öffentliche und private Grünflächen, die zu Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes beitragen sollen.

Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

Grünfläche zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Lönsweg

Auf dieser Fläche ist die Anlage eines Extensivrasens vorgesehen.

Festsetzungen für private Grünflächen

Grünstreifen entlang der ehemaligen Fabrik

Als Sichtschutz ist zwischen dem Fabrikgelände Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 2, Flurstück 356, und der Erschließungsstraße ein 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Dieser Grünstreifen soll mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Diese Fläche bleibt zunächst im Eigentum des Erschließungsträgers.

Hecke als Abgrenzung zur offenen Landschaft

An der südlichen Grenze des Baugebietes wird auf den privaten Grundstücken entlang der Straße In der Mark ein 3 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung des Baugebietes zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Ein dichter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen ist anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Näheres zur Pflanzung ist dem Teil B, Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Kapitel 6 zu entnehmen.

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.

V.1.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der durch die Wohnbebauung und Erschließungsstraße verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB teilweise im Plangebiet ausgeglichen. Darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf wird auf externen Flächen nachgewiesen.

Zur Eingriffs-Ausgleichsbewertung und Berechnung siehe Teil B der vorliegenden Begründung.

V.1.6 Immissionsschutz

Die westlich des Plangebietes auf dem Flurstück 356, Flur 2, Gemarkung Belke-Steinbeck liegende ehemalige Küchenfabrik Nölting wird seit 1996 nicht mehr als Produktionsstandort für Küchenmöbel genutzt.

Nach Auskunft des Eigentümers wird das ehemalige Fabrikationsgebäude derzeit an etwa 10 Mietparteien mit kleinteiliger Struktur vermietet. Der überwiegende Bereich wird dabei als Lagerfläche genutzt. Schädliche Immissionen sind aus dieser Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens VEP Nr. 4 „Hermannstraße“ wurden von Seiten des Staatlichen Umweltamtes Minden mit Schreiben vom 07. April 2003 aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die damalige Planung geäußert.

Nach der Neuorganisation der Umweltverwaltung hat sich im aktuellen Planaufstellungsverfahren der Kreis Herford im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Thema Immissionsschutz geäußert. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird die Situation dahingehend eingeschätzt, dass für das angrenzende Gewerbeobjekt kein Bestandsschutz besteht. Für Folgenutzungen wurden keine Baugenehmigungen bzw. Nutzungsänderungsgenehmigungen erteilt. Sollte eine gewerbliche Folgenutzung nach Bestandskraft des Bebauungsplanes angestrebt werden, so muss sich diese an der Schutzbedürftigkeit des neuen WA-Gebietes orientieren. Es ist zu erwarten, dass insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind und die Realisierbarkeit künftiger Gewerbenutzungen durch die Antragsteller mit Hilfe von schalltechnischen Untersuchungen nachzuweisen ist.

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.

Im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des VEP Nr. 4 „Hermannstraße“ wurden erhebliche Bedenken des Westfälischen Museums für Archäologie vorgetragen, da in diesem Bereich zahlreiche archäologische Funde registriert sind. Es wurde ein Antrag auf Eintragung eines Bodendenkmals gestellt. Im Jahr 2005 hat jedoch das Ministerium für Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen entschieden, dass das Grundstück Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 2, Flurstück 348 nicht die Tatbestandsvoraussetzungen des § 2 Abs.1 DSchG für ein ortsfestes Bodendenkmal erfüllt. Es ist daher auch nicht von der Stadt in die gemeindliche Denkmalliste einzutragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im vorliegenden Planverfahren wurden von Seiten des LWL-Archäologie für Westfalen gravierende Bedenken vorgebracht. In der Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass der Bereich des geplanten Baugebietes als archäologisch hoch sensibel eingestuft wird. Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wurde ein Verfahrensablauf mit deutlich vorgezogenem Oberbodenabtrag vorgeschlagen, damit Gelegenheit zur Einschätzung und Dokumentation möglicher archäologischer Funde besteht.

Da der vorgeschlagene Verfahrensablauf verschiedene Risiken birgt, hat am 14.01.2008 ein Gespräch mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, der Stadt Enger und dem Projektentwickler stattgefunden um eine Vorgehensweise abzustimmen. Im Konsens wurde festgelegt, dass nach Einholung der Erlaubnis vom Grundstückseigentümer zeitnah mehrere Suchschürfungen unter Aufsicht des LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt werden sollen, um frühzeitig Klarheit über das Vorkommen archäologisch relevanter Funde zu erhalten.

Diese Suchschürfung, bei der zwei Suchschnitte in der nördlichen Hälfte des Plangebietes angelegt worden sind, hat am 12.02.2008 stattgefunden. Mit dem Schreiben vom 15.02.2008 stellt das LWL-Archäologie für Westfalen fest, dass keine Funde/Befunde festgestellt wurden, so dass einer Bebauung unter Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes kein Hindernis entgegensteht.

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).

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

- Die extensive oder intensive Dachbegrünung auf Haupt- und Nebengebäuden sowie Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits eine extensive Dachbegrünung einen wirkungsvollen Beitrag zur Verzögerung des Regenabflusses, d.h. der Regenrückhaltung darstellt.
- 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.

V.2.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung an der Hermannstraße und dem Lönsweg entwässert über vorhandene Mischwasserkanäle DN 300 und DN 400. Im Lönsweg verläuft zudem eine Druckrohrleitung, die das Abwasser von der westlich gelegenen Pumpstation Wemmer Mähre und einzelner Häuser am Forstweg führt und im Knotenpunkt Hermannstraße/ Lönsweg in den weiterführenden Mischwasserkanal DN 500 B einleitet.

Die entwässerungstechnische Erschließung des neuen Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals erfolgt an den vorhandenen Mischwasserkanal im Lönsweg, der anschließend im Lerchenweg weiter verläuft. Das

Niederschlagswasser der Grundstücke und Straßen des Plangebietes wird zunächst in einem neu zu errichtenden Retentionsbauwerk, z.B. in Form eines im Lönsweg verlegten Staukanals, gesammelt und anschließend gedrosselt in den vorhandenen, in Fließrichtung rechts vom Forstweg, verlaufenden Graben eingeleitet. Der Graben verläuft in südlicher Richtung entlang des Forstweges und der Feldstraße und mündet dann später in den Brillgraben.

V.2.5 Bodenordnung

Die notwendigen Schritte für die Grundstücksneuparzellierung übernimmt der Erschließungsträger. Der Erschließungsträger hat das Grundstück Flurstück 348 in einem bedingten Kaufvertrag erworben. Die Stadt Enger ist Eigentümerin des in Teilbereichen zum Plangebiet gehörenden Flurstücks 97. Beide Flurstücke liegen in der Gemarkung Belke-Steinbeck, Flur 2.

V.2.6 Kampfmittelrückstände

Bisher sind im Plangebiet und seiner nahen Umgebung keine Kampfmittelrückstände bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im November 2007 ein Antrag auf Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt worden, um Auskunft über mögliche Kampfmittelrückstände zu erhalten.

Durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde festgestellt, dass auf Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (keine Bombardierung).

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs oder die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagsstellen zulassen.

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. Untersuchung der Umweltbelange

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Bebauung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche und des südöstlichen Teilbereiches entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Baugesetzbuch sowie Naturschutzgesetz durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Art und Umfang des Eingriffes sowie die hierfür zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages von dem Büro Objekt & Landschaft aus Preußisch Oldendorf gesondert betrachtet worden.

Hierbei wurde angestrebt, die für den Bebauungsplan notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Teil innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf wird auf der bereits von der Stadt Enger aufgeforsteten Fläche Gemarkung Oldinghausen, Flur 1, Flurstück 154 und 149 nachgewiesen.

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Ausgleichsberechnung sind dem Teil B zu entnehmen.

VII. Kosten und Finanzierung

Kosten

Der Stadt Enger entstehen keine Kosten für diese städtebaulichen Maßnahmen. Die Kosten für die städtebauliche Planung, die Bodenordnung und Aufwendungen für den Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffes nach § 21 BNatschG i.V. m. § 1a BauGB sowie die Kosten für die später erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch entsprechende Verträge dem Erschließungsträger übertragen.

Enger, den

Stadt Enger

— Der Bürgermeister —