

Begründung
zur
4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 45 „Bruchfeld“
im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Satzungsbeschluss

erarbeitet im Auftrag der:

Stadt Enger
- Der Bürgermeister -
Fachbereich IV
Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt

Erarbeitet von:

Bockermann Fritze
IngenieurConsult GmbH
Dieselstraße 11
32130 Enger

Enger, im Juni 2017

Inhalt

	Seite
Begründung	3
1. Allgemeines	3
2. Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
3. Anlass und Ziele der Planänderung	4
4. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
5. Lärmimmission	9
6. Umweltbelange	14
7. Artenschutzrechtliche Prüfung	15
8. Hinweise	15
9. Kosten	15

Anlagen

Plan: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (M 1:1000)

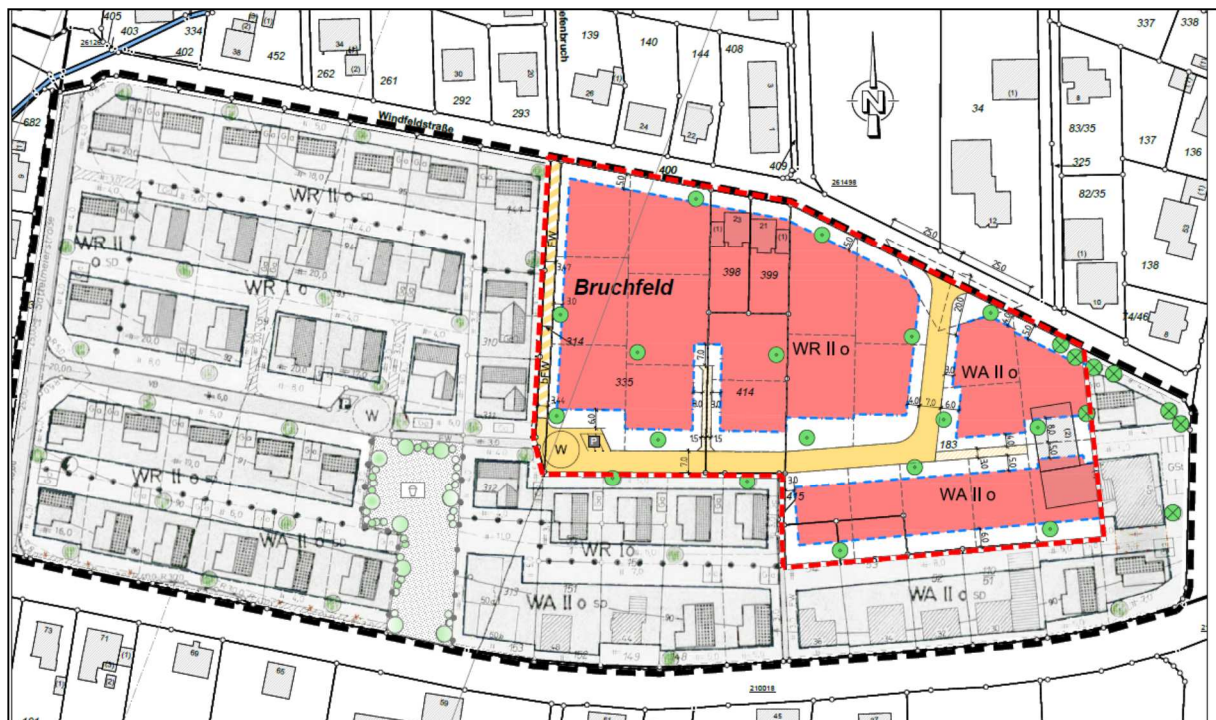
Begründung

1. Allgemeines

Die Stadt Enger hat im Jahre 1987 für die Fläche zwischen der Windfeldstraße im Norden, der Ringstraße im Osten, der Spenger Straße im Süden und der Sattelmeierstraße im Westen den Bebauungsplan Nr. 45 „Bruchfeld“ aufgestellt, um diesen Bereich einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung zuzuführen.

Zur inneren Bebauung sieht der Bebauungsplan zwei Stichstraßen vor. Zunächst konnte jedoch nur der westliche Teilbereich erschlossen und bebaut werden. Nachdem es in 2014/2015 zu einem Eigentümerwechsel im nordöstlichen Bereich kam, wurde der Bebauungsplan in einem Teilbereich dieser Fläche (siehe Abbildung 1) geändert (3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB). Anlass und Ziele der Planänderungen waren zeitgemäße Anpassungen der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowohl aus energetischen, als auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten. Durch diese Änderungen wurde die Möglichkeit geschaffen, insbesondere Einfamilien- und Doppelhäuser auf marktgerechten Grundstücken zu realisieren. Mittlerweile wurde dieses Gebiet erschlossen, die Grundstücke neu parzelliert und bereits teilweise bebaut.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung



Ein Bereich unmittelbar an der Ringstraße, zwischen Spenger Straße/Ringstraße und Ringstraße/Windfeldstraße, wurde dabei von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ nicht erfasst. In diesem Bereich wird nun ebenfalls eine Bebauung der Fläche beabsichtigt. Dabei wird das Ziel verfolgt auch Wohnungen unterschiedlicher Größen anbieten zu können.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ umfasst das Grundstück Gemarkung Enger, Flur 10, Flurstück 480 (siehe Abbildung 2). Es handelt sich dabei um den östlichen, noch nicht bebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ zur Innenraumentwicklung.

Abbildung 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ geht verbindlich aus den zeichnerischen Festsetzungen hervor.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von 3.459 m² (Flurstücksgröße) auf.

3. Anlass und Ziele der Planänderung

Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung der Fläche, um eine Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere nun auch Wohnungen, in zentraler Lage von Enger gewährleisten zu können.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Enger ist sehr groß. Nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde die Fläche im Geltungsbereich erschlossen und insbesondere mit

Einfamilienhäusern bebaut. Auch in anderen zuletzt entwickelten Baugebieten in Enger lag der Fokus in den letzten Jahren stärker auf der Entwicklung von Wohnraum für Einfamilien- und Doppelhäuser oder kleineren Mehrfamilienhäusern.

Es ist wünschenswert, dass in dieser zentralen Lage auch Eigentums- und/oder Mietwohnungen unterschiedlicher Größen, für alle Generationen (barrierefrei oder zumindest barrierearm) und zu marktgerechten Preisen angeboten werden können, um auch diesen Bedarf weiter zu decken. Dabei soll zudem ein ressourcenschonender Umgang mit der Fläche sichergestellt werden.

Die beabsichtigten Planänderungen sind Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“, um unter Wahrung nachbarlicher Interessen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu garantieren. Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels besteht auf dieser zentralen Fläche mit sehr guter Infrastruktur die Chance und der Wunsch barrierefreie oder barrierearme Wohnungen realisieren zu können. Die Grundzüge der Planungen bleiben dabei im Wesen unberührt und sind städtebaulich aus den oben genannten Gründen vertretbar.

Für das Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Ein bereits beplantes Gebiet kann mit Bebauungsplänen nach § 13a überplant werden. Die Anforderungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 werden erfüllt, da weniger als 20.000 m² Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Grundfläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Grundstücksgröße von 3.459 m² etwa 1.385 m²) festgesetzt sind und die Änderung eine Nachverdichtung zur Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes beabsichtigt.

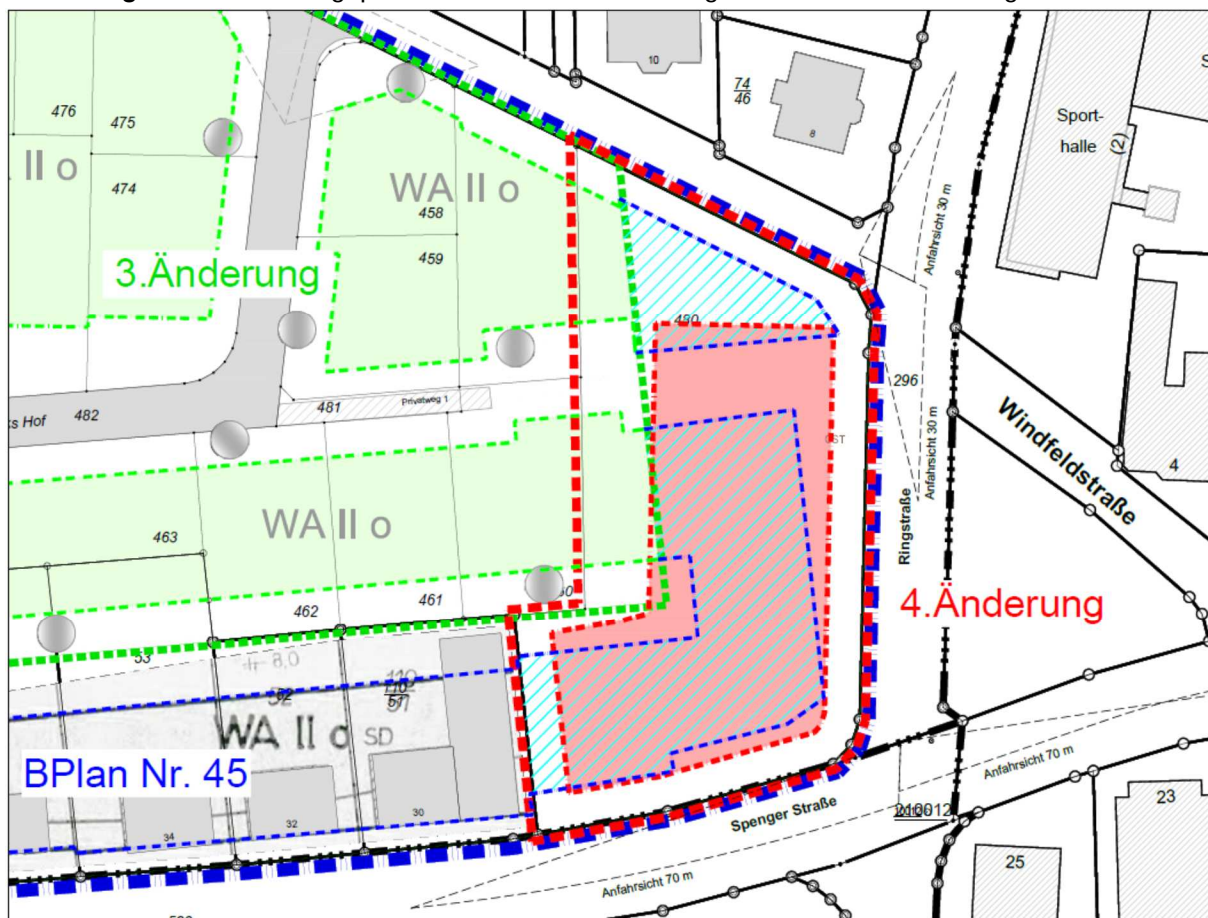
Auch inklusive der 3. Änderung aus dem Jahre 2014 (Grundstücksgröße etwa 17.500 m², bei einer Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend etwa 7.000 m²), die in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang liegt, wird die oben genannte Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.

4. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Änderung: der Baugrenze

Auf dem neu parzellierten Grundstück liegen zwei voneinander losgelöste Baufenster aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 45 „Bruchfeld“.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ werden die beiden überbaubaren Grundstücksflächen zu einem zusammenhängenden Baufenster verknüpft und der Verlauf insbesondere an die Grundstücksgrenzen im Süden und Osten orientiert (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Aktuelle und geplantes Baufenster im Geltungsbereich der 4. Änderung

Durch die Änderung des Baufensters soll der für Wohnbebauung vorgesehene Bereich klarer definiert und eine kompaktere Bauweise ermöglicht werden. Dadurch wird zum einen ein reduzierter Flächenverzehr und ressourcenschonender Umgang sichergestellt. Zum anderen wird durch die Zusammenführung der Baufenster eine wirtschaftlichere Bauweise ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine klare Raumkante in dieser exponierten Lage von Enger, insbesondere im Kreuzungsbereich Spenger Straße/Ringstraße, wünschenswert. Das neue Baufenster orientiert sich deshalb stärker am Verlauf dieser beiden Straßen.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes befinden sich zudem gemäß Bebauungsplan Nr. 45 „Bruchfeld“ zwingend zu erhaltene Bäume. Die Bäume liegen teilweise im Baufenster oder grenzen zumindest so sehr daran an, dass Sie sich bei einem Bauvorhaben im Arbeitsraum befinden würden. Eine Bebauung des Baufensters im Norden kann daher derzeit nur nach Fällung oder zumindest intensiven Rückschnitt der Bäume erfolgen. Durch die Verschiebung des Baufensters nach Süden wird die Erhaltung der Bäume ermöglicht.

Änderung: der Art und Maß der baulichen Nutzung

Der für diese Fläche geltende Bebauungsplan Nr. 45 „Bruchfeld“ sowie die für einen Teilbereich geltende 3. Änderung des Bebauungsplanes legt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß liegt bei zwei Vollgeschossen, wobei eine höhenmäßige Begrenzung baulicher Anlagen nicht festgesetzt ist.

Aus städtebaulichen Erwägungen scheint heute ein Bebauungsplan ohne Begrenzung der Gebäudehöhe bei großen Grundstücken bzw. tiefen Baufenstern als nicht sinnvoll. Die maximale Höhe eines Gebäudes ergibt sich in diesen Fällen nicht aus der Geschossigkeit, sondern aus der Gebäudebreite, der Höhe der einzelnen Geschosse und der maximal zulässigen Dachneigung.

Um auf dieser Fläche ausreichend barrierefreie bzw. barrierearme und bezahlbare Wohnungen realisieren zu können, wird die Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse geändert. Dadurch wird Wohnraum im 3. Geschoss ohne Einschränkungen durch Dachschrägen und eine kompaktere Bauweise ermöglicht.

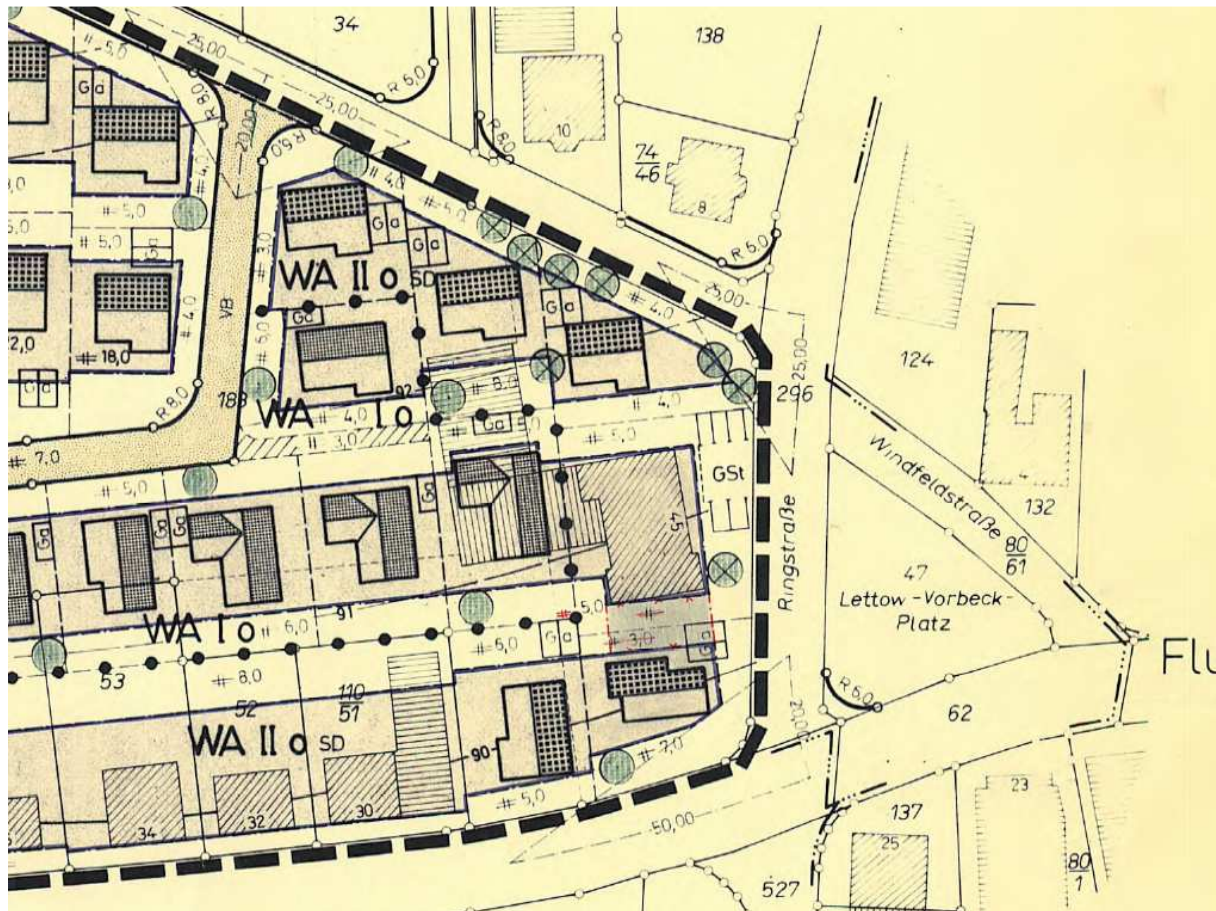
Damit das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird und die unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäude im Norden und Südwesten nicht überragt werden, wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe (Firsthöhe und Höhe Oberkante bei untergeordneten baulichen Anlagen wie Treppenhäusern) auf eine Höhe über NN festgelegt.

Als Bezugspunkt wurden die NN-Höhen der Nachbarbebauung ermittelt und angewandt. Die Firsthöhen der bestehenden Gebäude im Norden betragen 103,32 m (Windfeldstraße Nr. 8) und 105,83 m (Windfeldstraße Nr. 10) üNN, die Firsthöhe des Gebäudes im Südwesten beträgt 103,52 m (Spenger Straße 30) üNN. Die Firsthöhe im Geltungsbereich der 4. Änderung wird auf maximal 103 m üNN festgelegt. Die maximale Oberkante bei untergeordneten Baukörpern wird auf 102 m üNN bestimmt.

Die Erhöhung der Geschossigkeit führt zu einer Nachverdichtung auf dem Grundstück ohne jedoch zusätzlichen Flächenverzehr mit sich zu bringen. Durch diese Maßnahme kann das Angebot an Wohnraum erweitert werden.

Änderung: der Bauweise

Zweigeschossige Gebäude können bisher nur mit Satteldach und einer aus den Planunterlagen vorgegebenen Firstrichtung errichtet werden (siehe Abbildung 4). Die Firstrichtung ist dabei im Plangebiet unterschiedlich bzw. im Bereich des ehemaligen Bestandsgebäudes (Ringstraße Nr. 45) gar nicht dargestellt.

Abbildung 4: Vorgegebene Firstrichtungen gemäß B-Plan Nr. 45 „Bruchfeld“

Die Dachneigung liegt bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 25 und 38 Grad, bei zweigeschossigen Gebäuden ist sie auf 25 bis 30 Grad begrenzt.

Die Anforderungen an Bauweisen und Bauformen von Gebäuden haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. In der aktuellen Architektur spielen Satteldächer nach wie vor eine Rolle, jedoch ist die Nachfrage nach Zeltdächern sowie Gebäuden mit gegenläufigen Pultdächern ebenfalls sehr hoch. Diese Dachformen wurden im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 45 ergänzt und mittlerweile auch realisiert.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes sieht den Entfall der Beschränkung von ausschließlich Satteldächern vor. Stattdessen werden geneigte Dächer, jedoch keine einseitig geneigten Pultdächer, zugelassen. Auf untergeordneten Bauteilen wie Treppenhäusern sind Flachdächer zulässig.

Die Vorgabe der Firstrichtung entfällt. Zudem werden Dachneigungen für 3-geschossige Gebäude festgelegt.

Die Änderungen für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise ergeben folgende neue Nutzungsschablonen:

Allgemeines Wohngebiet WA III o

Baugebiet	Zahl der Voll- geschosse	Grund- flä- chenzahl	Bauweise	Dachneigung	Drempelhöhe	Firstrichtung	Dachformen
WA III	1	0,4	o	25 - 38°	entfällt	entfällt	Geneigte Dächer ohne einseitige Pultdächer
WA III	2			25 - 30°			
WA III	3			15 - 25°			

Auf untergeordneten Bauteilen wie Treppenhäusern sind Flachdächer zulässig.

Änderung: der Sichtdreiecke bzw. Sichtwinkel

Im Bebauungsplan sind an der Ecke Spenger Straße/Ringstraße und Ringstraße/Windfeldstraße Sichtdreiecke bzw. Sichtwinkel eingetragen, die von sichtbehindernden Anlagen und Anpflanzungen frei zu halten sind. Die Dimensionierung der Sichtdreiecke im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ im Jahre 1987 entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Die Sichtdreiecke wurden daher gemäß RAST06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) 6.3.9.3 (Anfahrtsicht) angepasst.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ führt durch die Nachverdichtung zur verstärkten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen. Dennoch wird durch die Änderung die Versiegelung der im Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken vorgesehenen Fläche reduziert und ein ressourcenschonender Umgang mit der Fläche sichergestellt. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt. Die Änderung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Durch die 4. Änderung treten die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

5. Lärmimmission

Das Plangebiet liegt zwischen Wohnbebauung im Westen, Windfeldstraße im Norden, Ringstraße im Osten und Spenger Straße im Süden. Die Windfeldstraße nimmt den Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes auf. Die Ringstraße ist eine Sammelstraße, für die eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festgesetzt ist. Die Spenger Straße (Kreisstraße) bildet eine der Hauptverkehrsachsen nach und aus Enger.

Von der Ringstraße, insbesondere aber der Spenger Straße und dem Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen, gehen Emissionen aus, die sich auf das Plangebiet auswirken. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete im Plangebiet ist durch den Verkehr

entlang der Spenger Straße und gegebenenfalls im Kreuzungsbereich der Ringstraße an den zur Lärmquelle gerichteten Fassadenfronten tagsüber zu erwarten.

Südlich der Spenger Straße grenzt ein Sondergebiet mit einem großflächigen Lebensmittel Einzelhandel an. Auch von diesem Betrieb gehen Emissionen aus. Eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2015 von der AKUS GmbH hat die zukünftig zu erwartenden Geräusch-Immissionen auf Basis einer beabsichtigten Erweiterung des Betriebes ermittelt.

Um die Situation objektiv beurteilen zu können wurde im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 Bruchfeld durch das Institut AKUS GmbH, Akustik, Schalltechnik und Umweltmeteorologie, Bielefeld-Jöllenbeck eine schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die die vorgenannten Auswirkungen der Verkehrslärmquellen Spenger Straße (Kreisstraße) und Ringstraße sowie des Gewerbelärms durch den Parkplatz eines Einkaufsmarktes südlich der Spenger Straße auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen untersuchte.

Das entsprechende Gutachten BLP-17 1028 01 liegt der Begründung als Anlage bei. Wesentliche Ergebnisse sind zur besseren Übersicht in diese Begründung übernommen.

Für Bauleitplanverfahren, in denen Quartiere in Nachbarschaft zu Verkehrswegen entwickelt bzw. überplant werden, gibt es keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen des Abwägungsprozesses ist vielmehr zur Kenntnis zu nehmen, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist.

Dabei handelt es sich zunächst um die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN Norm 18005 (Teil 1 – das Beiblatt 1 ist kein Bestandteil der Norm). Diese Orientierungswerte betragen bei der Beurteilung von Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/45 dB(A)	tags/nachts
Mischgebiete (MI)	60/50 dB(A)	tags/nachts

Des Weiteren gibt es die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die bei wesentlichen Änderungen bzw. dem Neubau von Verkehrswegen zwingend herangezogen werden muss. Die Grenzwerte dieser Verordnung betragen:

Reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR/WA)	59/49 dB(A)	tags/nachts
Mischgebiete (MI)	64/54 dB(A)	tags/nachts

Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV in den jeweiligen Baugebieten liegen keine schädigenden Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG vor. Gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB ist gegeben. In der 16. BImSchV werden reine und allgemeine Wohngebiete (WR/WA) nicht unterschieden.

Konkret für den Änderungsbereich ergibt sich hieraus folgendes:

Verkehrslärm

Die Spenger Straße verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets. Sie weist eine hohe Verkehrsbelastung auf (Verkehrszählungen 2. und 9. Februar 2017: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV Spenger Straße 7.788 Kfz/24h, Ringstraße 4.210 Kfz/24h).

Der Schallgutachter hat die o.g. DTV pauschal um 20 % erhöht – Spenger Straße 9.346 Kfz/24h, Ringstraße 5.052 Kfz/24h, um der allgemeinen Verkehrszunahme gerecht zu werden und auch für eine mittelfristige Perspektive zu belastbaren Ergebnissen zu kommen.

Im Ergebnis werden bis zu 72 dB(A) am Tag an der südlichsten Plangebietsgrenze unmittelbar entlang der Spenger Straße prognostiziert. Der Nachtwert liegt bei bis zu 62 dB(A). Die Prognosewerte liegen an der Spenger Straße unmittelbar straßenbegleitend somit tags und nachts bis zu 17 dB(A) oberhalb der idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte für WA sind nicht flächenhaft, jedoch werden teilweise sogar die Grenzwerte der 16. BImSchV für MI um bis zu 8 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten. Wegen den vorstehend festgestellten Überschreitungen sind entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich.

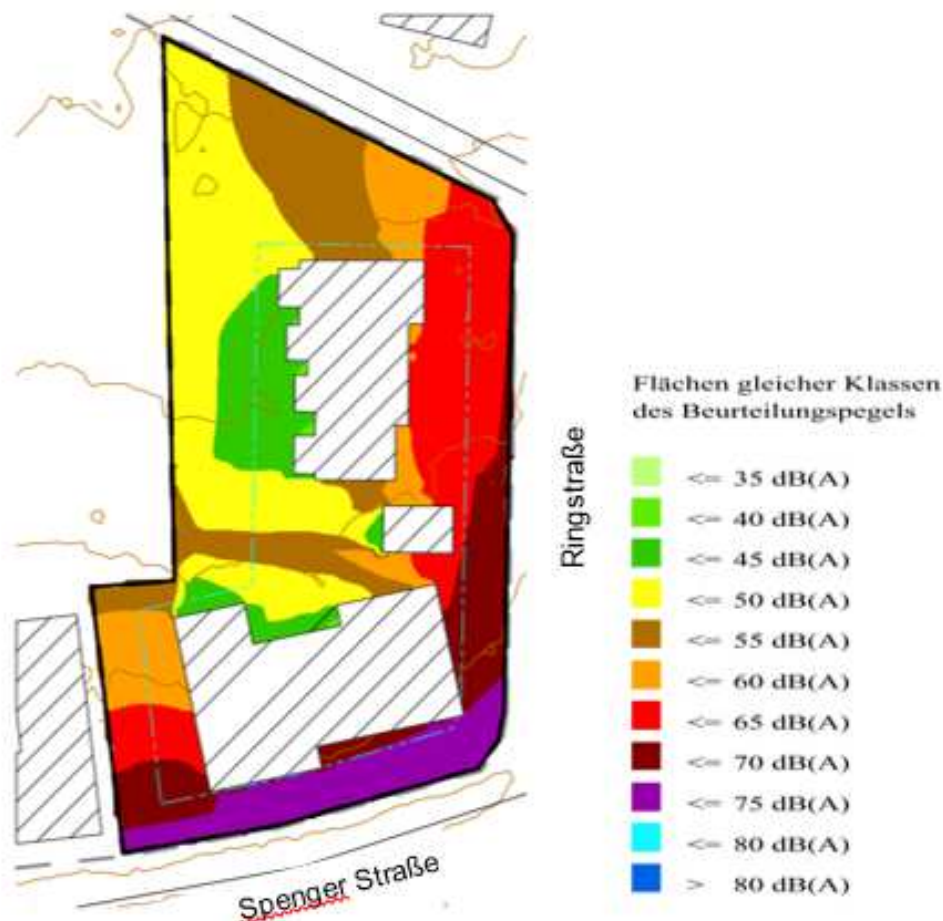
Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall / Wand) entlang der Spenger Straße und der Ringstraße sind an dieser zentralen und exponierten Lage aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt und in so einem Kreuzungsbereich auch nicht sinnvoll. Aus diesem Grund werden alternativ dazu passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Gemäß DIN 4109 werden zur Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm „Lärmpegelbereiche“ I-VII zugrunde gelegt, die einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Entsprechend dem Gutachten ergibt sich bei freier Schallausbreitung unmittelbar entlang der Spenger Straße im regelmäßig am stärksten belasteten 1. Geschoss nach DIN 4109 Lärmpegelbereich VI, im Bereich der geplanten Gebäude Lärmpegelbereich V, IV und III. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in den Innenräumen werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach den hier vorkommenden Lärmpegelbereichen V bis III flächenmäßig im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß DIN 4109 wurden die Lärmpegelbereiche auf Basis der Verlärmung am Tag ermittelt, da die Lärm-Situation tagsüber kritischer als diejenige in der Nacht ist. Die ermittelten Lärmpegelbereiche werden in Anlage 6 des Gutachtens und im B-Plan für die am stärksten betroffene Ebene des 1. OG dargestellt.

Abbildung 5: Geräusch – Immissionen KFZ-Verkehr mit Baukörper / Tag / Außenwohnbereich, Anlage 5 des Gutachten BLP – 17 1028 01



Die Anlage 5 des Schallgutachtens zeigt auch für den Außenwohnbereich (Höhe 1,80 m ü. GOK), dass unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der geplanten Gebäude auf der Westseite des nördlichen Gebäudes und auf den jeweiligen Nordseiten beider Gebäude Geräusch-Immissionen zwischen 55 dB(A) und < 45 dB(A) tags verbleiben. Somit sind hier aufgrund der Eigenabschirmung auf den meisten Flächen des Außenraums Freiflächennutzungen (Terrassen, Balkone etc.) im Rahmen idealtypischer Bedingungen für allgemeine Wohngebiete möglich.

An der Westseite des Gebäudes entlang der Spenger Straße werden im Außenraum zumindest die idealtypischen Werte für Mischgebiete der 16. BImSchV eingehalten. Die Verkehrslärmbelastungen liegen hier ab einer Entfernung von ca. 7 m von der südlichen Grundstücksgrenze zwischen 64 dB(A) und < 60 dB(A) tags, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein

zulässig ist. Derartige Pegel haben vor dem Hintergrund des Regelwerkes – gemessen am Planungsziel WA – zwar belästigenden Charakter, gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist jedoch auch für Freiraumnutzung gegeben.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Als Maßnahmen zur aktiven Minderung der Lärmimmission werden Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Bei den Gebäudeseiten, auf die der Verkehrslärm direkt einwirkt, sind bauliche Schutzvorkehrungen wie Dreifach-Verglasung vorzusehen. Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen / Kinderzimmer und besonders in Schlafräumen technische Lüftungsanlagen vorgesehen werden. Eventuelle Balkone müssen mit Schallschutz-Elementen versehen werden.

Da auch der Schutz der Außenwohnbereiche berücksichtigt werden muss, wird an der Westseite des Gebäudes entlang der Spenger Straße empfohlen, die wohnlich genutzten Freibereiche (z.B. Terrassen) durch die Stellung von Nebenanlagen/Garagen bzw. durch entsprechende Schallschutzelementen vor der Lärmeinwirkung zu schützen.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Parkplatzfläche des „E-Centers Wehrmann“ auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für WA an den überbaubaren Flächen überprüft. Die ermittelten Schallausbreitungsberechnungen werden in Anlage 7 des Gutachtens dargestellt.

Die Geräusch-Immissionen liegen hier zwischen 58 dB(A) und < 55 dB(A) tags, < 55 dB(A) auf der überwiegenden Fläche des Änderungsbereichs. Die Werte für WA-Gebiete werden im südlichen Rand des Plangebietes mit 3 dB(A) geringfügig überschritten. Dennoch liegen die Werte unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete. Nachts werden die Werte für WA-Gebiete im gesamten Plangebiet (<=35 dB(A)) deutlich unterschritten. Gesundes Wohnen ist bei derartigen Pegeln auf der gesamten Fläche im Sinne des BauGB gegeben.

Die städtebauliche Situation vor Ort stellt hier seit Jahren aufgrund verschiedenster gewerblicher Nutzungen und bestehenden Verkehrswegen eine Gemengelage dar. Dort lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Vor diesem Hintergrund wird auf die TA Lärm (Punkt 6.7 „Gemengelagen“) verwiesen. In solchen Fällen sind höhere Pegel als die „normalen“ Immissionsrichtwerte zugelassen, es sollte jedoch möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Überschreitungen resultieren aus Emissionen des Straßenverkehrs und unter Umständen vom Einzelhandelsmarkt. Überschreitungen der Orientierungswerte für WA-Gebiete sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Werte für Misch- und Kerngebiete nicht überschritten werden. Die Änderung des B-Planes führt mit Ausnahme der geringfügigen Verschiebung des Baufensters nicht zu einer Veränderung der aktuell gültigen planungsrechtlichen Situation.

Der 7. Senat des Oberverwaltungsgerichts NRW hält je nach den Umständen des Einzelfalls eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Außenpegeln) ohne aktive Schallschutzmaßnahmen für ein abwägungsgerechtes Ergebnis, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen eine Minderung der Lärmbelastung erreicht werden kann. Dies gilt insbesondere für innerstädtische Bereiche, wenn Wohnbebauung an eine bestehende Geräuschquelle heranrückt, wie es hier der Fall ist, siehe Gutachten BLP-17 1028 01 Seite 14.

Unter Abwägung der städtebaulichen Situation insgesamt, ist es eindeutige Planungsabsicht der Stadt Enger, im Änderungsbereich trotz der gegebenen teilweisen Vorbelastung auch weiterhin an der Entwicklung von Wohnbaufläche in dieser zentralen und nachgefragten Lage festzuhalten. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Boden und der anstehenden demographischen Entwicklung sind innerstädtische Flächen der Versiegelung im bislang unbebauten Außenbereich vorzuziehen, damit bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich daher als sinnvoll und vertretbar, auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms, erachtet.

Zudem führen in der Abwägung städtebauliche Gründe (Zentrumsnähe, fußläufige Erreichbarkeit der Kernstadt mit Einzelhandel und Dienstleistung, gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und an die Einrichtungen der Nahversorgung sowie Schulen) zu dem Ergebnis, dass die Überschreitungen der idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zumutbar sind.

In der Gesamtschau wird die Verkehrslärmsituation unter Berücksichtigung der getroffenen Vorgaben zum passiven Lärmschutz und der Ausrichtung der Bebauung als verträglich angesehen, gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

6. Umweltbelange

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der 4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 wird abgesehen.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Sowohl der Stadt Enger als auch der unteren Naturschutzbehörde sind keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Plangebiet und im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes bekannt.

8. Hinweise

Kampfmittelrückstände

Im Vorfeld wurde eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt, um Auskunft über mögliche Kampfmittelrückstände zu erhalten. Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich. Aus den Luftbildern liegen keine erkennbaren Belastungen vor. Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

Entwässerung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsgebiet. Das Plangebiet wird an die Trennkanalisation in der Spenger Straße angeschlossen.

9. Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Änderungsverfahrens trägt der Antragsteller. Der Stadt Enger entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Bruchfeld“ keine Kosten.

Enger, den 06.06.2017