

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 16 "Am Liesberg" der Stadt Enger

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch -BauGB- erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden.

Insbesondere soll der Plan die Grundlage bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Umlegung, Enteignung, Sanierung usw.

So können und sollen mit Aufstellung dieses Planes in diesem Bereich mögliche Fehlentwicklungen vermieden, weitere Nutzungen der Grundstücke vorbereitet und geleitet, sowie noch vorhandene Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung und Durchgrünung des Gebietes gesichert werden, um dadurch zu einer Wohnqualität, Nutzung und Bebauung zu kommen, die planerisch, wirtschaftlich und städtebaulich zu vertreten ist.

Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Baugesetzbuches und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

### A) Im Norden:

Ausgehend vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 560 "Bielefelder Straße" und an dessen Nordgrenze weiter bis auf die Westgrenze des Flurstücks 562. An dessen West- und Nordgrenze sowie an der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 614 bis zur "Pievitstraße" weiterverlaufend. Nun entlang der Nordgrenze der "Pievitstraße" bis zur Einmündung der "Große Feldstraße".

### B) Im Osten:

Die "Pievitstraße" rechtwinklig querend und zulaufend auf den nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 301 "Große Feldstraße" und an dessen Ostgrenze in südlicher Richtung bis zum Flurstück 18/12 weiterverlaufend. Dieses dann querend und zulaufend auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 302 "Parkstraße". Jetzt wiederum weiterführend an der östlichen

Grenze der "Große Feldstraße" bis zur "Seelbornstraße" sich fortsetzend. Nun an der östlichen Grenze der "Seelbornstraße" weiterführend bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 44 (Elsternbuschdenkmal).

C) Im Süden:

Unter Querung der "Seelbornstraße" zulaufend auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 109 "Elsternweg" und an dessen Südgrenze weiterführend bis auf Höhe des südwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 141. Dann den "Elsternweg" rechtwinklig querend und in nördlicher Richtung an der Ostgrenze des Flurstücks 101 bis zum "Windmühlenweg". An dessen Südgrenze weiterverlaufend bis zur Einmündung in die "Bielefelder Straße" und diese dann noch rechtwinklig querend.

D) Im Westen:

Entlang der westlichen Grenze der "Bielefelder Straße" (Flurstücke 212 tlw. und 560) bis zum Ausgangspunkt.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke liegen in den Fluren 5, 6 und 7 der Gemarkung Enger sowie in der Flur 1 der Gemarkung Pödinghausen.

Das Plangebiet liegt an der südlichen Peripherie des Stadtkernes Enger. Die Entfernungen zum engeren Stadtkern, zur Grund- und Hauptschule und zum Gymnasium betragen ca. 850, 950, 1300 und 1450 m.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Enger in der seit dem 06. Sept. 1983 wirksamen Fassung stellt den größten Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dar. Im südwestlichen Planbereich ist ein kleineres Gebiet als Grünfläche ausgewiesen.

Diese Vorgaben zugrundelegend bot sich der Bereich unter Beachtung des landesplanerischen Zieles zur siedlungsstrukturellen Schwerpunktbildung für die Entwicklung weiterer Wohnplätze an. Für die Schaffung dieser besteht auch ein Bedarf, da angesichts der vorhandenen Wohnungsknappheit und des zu registrierenden Bevölkerungszuwachses - Zuzug, Aufnahme der Aus- und Übersiedler - in der Stadt Enger weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden müssen. Im Übrigen ist die angestrebte Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht

durch Mehrfachnutzungen bestehender Gebäude realisierbar, da es sich bei dem Bestand überwiegend um Einfamilienhäuser handelt, die bereits umfassend genutzt werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Entwicklung zusätzlicher Baumöglichkeiten, der Veränderung bestehender Verkehrswegeführungen unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Sicherung der Grünfläche mit dem sich darin befindlichen Baudenkmal "Liesbergmühle" einschließlich der Fachwerknebengebäude.

Den Anstoß zur Aufnahme der Planung bildeten die Bemühungen der Stadt Enger (Untere Denkmalbehörde) zum Erwerb des Baudenkmals "Liesbergmühle einschließlich Fachwerknebengebäude". Als Grundlage der Planung diente ein Nutzungskonzept für das Baudenkmal "Liesbergmühle einschließlich des Fachwerknebengebäudes". In diesem wurde unter Beteiligung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege die denkmalgerechte Nutzung des Mühlengeländes mit einer sich in östlicher Richtung anschließenden wohnbaulichen Nutzung aufeinander abgestimmt. Bei Abwägung der Belange des Baudenkmals mit denen der Wohnbebauung erfolgte eine Reduzierung der zunächst mit dem WAD abgestimmten Wohnbauvorstellungen bis auf die Bereiche, die durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes abgesichert sind. Zur Sicherung des freizuhaltenden Umfeldes der Liesbergmühle erfolgte die Festsetzung der Grünfläche insgesamt als öffentliche Grünfläche.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich auch aus den Erklärungen der Eigentümer der Flurstücke 10 und 194/9 aus der Flur 6, Gemarkung Enger sowie Flurstücke 104/1, 105 und 106 der Flur 1 Gemarkung Pödinghausen, ihre Besitzungen jetzt einer Bebauung zuführen zu wollen. Diese sowie alle weiteren zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke werden gegenwärtig landwirtschaftlich oder als Gartenland - bis auf das Flurstück 416 - genutzt. Dieses Grundstück im ehemaligen Einmündungsbereich der "Seelbornstraße" in die "Bielefelder Straße" hat eine Nutzung als Lagerplatz mit aufstehender Lagerhalle, die aber mittelfristig aufgegeben werden soll.

Zu untersuchen war auch eine wohnbauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich des "Elsternweges" und des "Windmühlenweges" westlich der "Seelbornstraße" entsprechend den Vorstellungen der Eigentümer.

Ein letzter Ansatzpunkt zur Planung ergab sich aus der planerischen Absicherung des jetzt mit dem Landesstraßenbauamt Minden abgestimmten Ausbaus des Kreuzungsbereiches "Bielefelder-", "Werther-" und "Pievitstraße".

Die Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gebietet den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dementsprechend ist die Siedlungsentwicklung auf ausgewiesene Wohnsiedlungsbereiche zu konzentrieren, um Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden, den Außenbereich zu entlasten und als Freiraum zu belassen und zu schützen.

Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung wird unter Ziel 6 Abs. 1 des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke, der Vorrang der siedlungsstrukturellen Schwerpunktbildung gefordert. Diese besagt, daß die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen ist, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Aber auch bei der Inanspruchnahme solcher durch die Regionalplanung als Siedlungsraum dargestellten Bereiche durch die Bauleitplanung sind die Belange des Freiraumschutzes zu beachten.

Die vom Bebauungsplan Nr. 16 erfaßte Fläche wird im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich mit einer mittleren Siedlungsdichte (40-110 EW/ha) dargestellt. Dies entspricht der vorzufindenden siedlungsstrukturellen Situation in den äußeren Bereichen des Stadtkernes Enger und war in den letzten Jahren Veranlassung zur Schaffung der Voraussetzungen für eine weitere Verdichtung in diesen Bereichen durch Aufstellung der Bebauungspläne 18, 23, 31, 41, 52 und 54. Auf deren Grundlage ist die bauliche Tätigkeit in dem Bereich bereits fortgeschritten. Konsequenterweise soll diese durch den Bebauungsplan Nr. 16 fortgeführt werden, um eine schwerpunktmäßige bauliche Konzentration in den Siedlungsbereichen zu erzielen.

Den Belangen des Freiraumschutzes wird dennoch durch eine flächensparende und umweltschonende Planung Rechnung getragen. Hier sind die geplante Besiedlungsdichte von ca. 60-65 EW/ha sowie die umfangreichen Festsetzungen für eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes - Festsetzungen zu Abpflanzungen und zur prozentualen Eingrünung des Gebietes sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote - als entsprechender Ausgleich hauptsächlich für die Versiegelung von Bodenflächen durch die notwendige Anlage neuer Straßen ( $\sim 2600 \text{ m}^2$ ) zu nennen. Besonders hervorzuheben sind das nicht zu bebauende

durch öffentliche Grünfläche (ca. 1,1 ha) gesicherte Umfeld des Baudenkmals "Liesbergmühle" sowie die durch nicht überbaubare Fläche festgesetzten größeren Grundstücksteile von etwa 2700 m<sup>2</sup> die als Gartenanlage bzw. -land erhalten bleiben sollen, sowie ein Pflanzstreifen entlang der "Bielefelder Straße". Letztlich gilt auch noch die Baumschutzsatzung der Stadt Enger vom 5. Nov. 1987.

Die bestehende Planung stimmt mit den Zielen der Regionalplanung zum Freiraumschutz überein. Die Inanspruchnahme des mit Siedlungsfunktionen konkretisierten Stadtgebietes ist gerechtfertigt.

Durch den Bebauungsplan soll der weitere Ausbau der vorhandenen Straßen und die erstmalige Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen insbesondere im inneren Planbereich gesichert werden.

Die äußere verkehrliche Anbindung und damit auch die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie durch die Landesstraße 557 "Bielefelder Straße" und durch die "Pievitstraße" sowie durch den zu einer Haupteerschließungsanlage auszubauenden Straßenzug "Seelbornstraße"/"Große Feldstraße" von der Kesselstraße (über "Elsternbuschweg") bis zur "Pievitstraße".

Es ist für die "Bielefelder Straße" der Ausbau des Kreuzungsbereiches "Bielefelder-", "Werther-" und "Pievitstraße" sowie Anlage eines Rad-/Gehweges vorgesehen. Für den Straßenzug "Seelbornstraße"/"Große Feldstraße" ist ein Ausbau insbesondere in Bezug auf Gehwege erforderlich, welcher jedoch in den vorhandenen Flurstücksbreiten erfolgen kann.

Für die innere Erschließung ist der verkehrsberuhigte Ausbau des abgebundenen Teilstücks der "Seelbornstraße", der "Bogenstraße", des "Schwalbenweges" mit "Rebhuhnweg" und "Rotkehlchenweg", der "Liesbergstraße" und Teilstücken des "Windmühlenweges" und "Elsternweges" vorgesehen. Des Weiteren ist die erstmalige Herstellung der von der "Pievitstraße" abführenden Planstraße "Vor dem großen Felde" mit dem Erschließungsstich "Igelweg" sowie einer von der "Liesbergstraße" abführenden Planstraße - auch im verkehrsberuhigten Ausbau- u. zweier Fußwege zur vollständigen Erschließung des Innenbereiches notwendig.

Es sollten insbesondere bei den inneren Erschließungsanlagen, gekennzeichnet durch die Abkürzung VB (verkehrsberuhigter Ausbau), Maßnahmen unter Beteiligung der Bürger in Bezug auf Gestaltung des Straßenraumes wie Fahrbahnversätze, Parkmöglichkeiten, Aufpflasterungen, Anpflanzungen und Möblierungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden, die der Verkehrs-

beruhigung und somit einem besseren Wohnumfeld innerhalb eines Siedlungsreiches dienen.

Im Interesse der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind, sofern notwendig, an den entsprechenden Straßeneinmündungen die jeweils erforderlichen Sichtwinkel festgesetzt worden.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs kann auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl an Garagen oder Stellplätzen errichtet und geschaffen werden. Eine besondere Festsetzung weiterer öffentlicher Parkflächen war nicht erforderlich, da noch mehrere Parkplätze beim VB-Ausbau aller inneren Erschließungsanlagen mit entstehen werden.

Für fast das gesamte Plangebiet ist durch die Ausweisung des Flächennutzungsplanes Wohnnutzung vorgegeben. Die von den äußeren Erschließungsstraßen ("Bielefelder Straße", "Pievitstraße", "Große Feldstraße", "Seelbornstraße") ausgehenden Belästigungen sowie die Möglichkeit einer z.T. kleingewerblichen Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 2 Ziff. 2 Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23. Jan. 1990 -BGBl. I S. 127- an den Randlagen dieses Wohnsiedlungsbereiches haben dazu geführt, daß für die an die äußeren Erschließungsstraßen jeweils anschließenden Wohnbauflächen in einer Bautiefe eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt wurde. Da auch die Wohnbaufläche an der südlichen Plangebietsgrenze durch die Bearbeitung der dort angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gewissen Belästigungen ausgesetzt ist, wurde hier ebenfalls südlich der Planstraße III Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für den verbleibenden Planbereich wurde eine Festsetzung als Reines Wohngebiet -WR- (§ 3 BauNVO) getroffen.

Gestaltungsregelungen (Dachformen und -neigungen, Geschoßzahlen, Drenpelhöhen, Dachaufbauten), Bauweise und die vorgeschlagenen Flurstücksparzellierungen in Bezug auf Größe und Zuschnitt wurden nach Orientierung an der vorhandenen, umgebenden und angrenzenden Siedlungsstruktur und Bausubstanz und nach Bauwünschen der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten im Plangebiet vorgenommen. Die Ausweisungen wurden auch unter Berücksichtigung der Art und Lage der Baugebiete getroffen.

Die überbaubaren Flächen sind zur Absicherung der vorhandenen Bebauung und zu einer flexiblen Gestaltung der Neubebauung in ausreichendem Maße ausgewiesen worden.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind ausreichend groß bemessen ( $\sim 530 + 1900 \text{ m}^2$ ) und so angeordnet, daß ihr Einzugsbereich die gesamte Wohnbebauung des Plangebietes und darüberhinaus angrenzende Wohnbereiche erfaßt. Für Kinder entstehen keine unzumutbaren Entfernungen; zudem können die Anlagen an den geplanten Standorten gefahrlos erreicht werden. Ein sicheres Spielen ist aufgrund der Lage abseits von Verkehrsstraßen ebenfalls gewährleistet. Die weiterhin festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie das aus ihr herausparzellierte Flurstück 336 mit dem vorhandenen in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmal "Liesbergmühle einschließlich Fachwerknebengebäude" und die sich nördlich anschließende Wohnbebauung liegen innerhalb des im Flächennutzungsplanes eingetragenen Denkmalschutzbereiches. Für die gesamte öffentliche Grünfläche im Mühlenumgebungsbereich soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Innerhalb dieses Denkmalsbereiches sind dieser Gestaltungsplan, eventuelle Bauvorhaben und sonstige Planungen frühzeitig mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen. Den im Planentwurf für diese Grünfläche enthaltenen Symbolen kommt deswegen nur nachrichtlicher Charakter zu.

Der Bebauungsplan enthält, wie schon erläutert, mehrere Festsetzungen über Ein- und Durchgrünungen. So ist neben den baubezogenen Festsetzungen (eingeschossige Bauweise), die bereits dem Übergang von baulicher Nutzung zur freien Landschaft Rechnung tragen, durch die Festsetzung der verschiedenen Eingrünungsmaßnahmen mit Erhalt und Erstellung größerer Grün-, Garten- und Pflanzanlagen sowohl planintern als auch planextern eine größtmögliche ökologische Aufwertung des Planbereiches in Aussicht genommen. Alle Eingrünungen tragen zu einer guten Durchlüftung und Luftfiltrierung sowie Sauerstoffanreicherung der Luft innerhalb der Bauflächen bei.

Ein Hinweis über bei Erdarbeiten eventuell auftretende Bodenfunde ist im Bebauungsplan aufgenommen.

In dem Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundstücks Liesbergstraße 8 (Flurstück 465) die Altablagerung TK 3817/M 113. Im Zuge der Bebauung dieses Grundstücks wurde die Altablagerung im wesentlichen saniert. Nach weitergehenden Untersuchungen durch das Institut für Umweltanalyse sowie das STAWA Minden wurde ein weiterer Handlungsbedarf nicht gesehen. Allerdings ist bei künftigen Erdarbeiten auf Auffälligkeiten zu achten.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der "Bielefelder Straße" ein Holzlagerplatz mit aufstehendem Lagergebäude (Holzhandlung), der sich aufgrund seiner Eigenart nicht in ein Allgemeines Wohngebiet einordnen läßt. Der auf der gegenüberliegenden Seite der "Bielefelder Straße" aber außerhalb des Plangebietes gelegene Hauptbetrieb liegt abgesichert mit den entsprechenden betriebstechnisch erforderlichen Lagerflächen im Bebauungsplan Nr. 54 "Auf der Hafke" der Stadt Enger. Hieraus ergibt sich die Konsequenz, mindestens mittelfristig den angesprochenen Holzlagerplatz dorthin zu verlagern. Demzufolge enthält dieser Bebauungsplan in dem entsprechenden Bereich keine zusätzlichen Festsetzungen über Immissionsschutzmaßnahmen.

Das Bebauungsplangebiet ist in den Entwässerungsentwürfen der Stadt Enger erfaßt. Somit können die Kanalisationsanlagen an das südöstlich des Ortsteiles Belke-Steinbeck liegende Klärwerk der Stadt angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist durch das Wasserwerk Enger sichergestellt, die Stromversorgung des Plangebietes durch die EMR-GmbH Herford. Die Gasversorgung kann durch die Energie- und Wasserversorgung Bünde GmbH (EWB) sichergestellt werden.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für

Straßenbau (einschl. Entwässerung):	1.035.000,-- DM
Straßenbeleuchtung:	65.000,-- DM
Fußwege (einschl. Beleuchtung):	25.000,-- DM
Kanalisation:	315.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	90.000,-- DM
Grunderwerb:	<u>310.000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	<u>1.840.000,-- DM.</u>
	=====

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Stadt Enger  
.....585.250,-..... DM.

Für die Erreichung des Planzieles ist etwa eine Zeit von 8-10..... Jahren vorgesehen.

Enger, den 16. Dez. 1991

S T A D T E N G E R  
- Der Stadtdirektor -  
B r ü n i g

## LÄRMMINDERNDE UND BÖSCHUNGS- UND HANGGEEIGNETE PFLANZEN

## BEPFLANZUNG LÄRMSCHUTZWALL

=====

## Vorschläge:

## Bäume:

=====

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

## Sträucher:

=====

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß (auch Sorten)
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen (in Sorten)
Ligustrum vulgare	-	Liguster, Rainweide
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'		
Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf'	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Ribes aureum	-	Gold-Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose (Sorte 'Kiese')
Rosa multiflora	-	Büschel-Rose
Syringa vulgaris	-	Flieder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

## Bodendecker:

=====

Hedera helix	-	Efeu
Lonicera acuminata	-	Kriechende Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt



Einheimische, standorttypische Laubbäume1. Größe:

Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Spitzahorn, Wildkirsche, Winter- und Sommerlinde, Ulme.

2. Größe:

Roterle, Birke, Hainbuche, Zitterpappel, Eberesche, Feldahorn, Stechpalme, Wildapfel (*Malus communis*).

Sträucher:

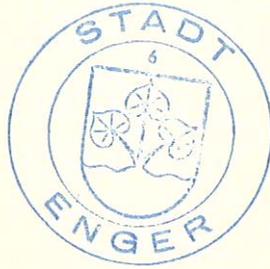
Haselnuß, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, gemeine Heckenkirsche, frühe Traubenkirsche, Schwarzdorn, Faulbaum, Hagebutte, Salweide, schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball.



12

Es wird bestätigt, daß zu der Beschlußfassung des Bebauungsplanes Nr. 16  
"Am Liesberg" als Satzung die vorstehende Begründung beschlossen wurde.

enger, den 10. Mai 1993



STADT ENGER  
- Der Stadtdirektor -  
Im Auftrag

*[Handwritten signature]*  
(Heidsiek)

hat vorgelesen  
Beimold der 22. Mai 93  
Az.: 35.21.11-692 E.G.

Der Regierungspräsident  
im Auftrag



*[Handwritten signature]*

