

# Stadt Enger

**Neuaufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 93**

**„Bielefelder Straße“**

**Satzung**

**Inhaltsübersicht**

1..... Allgemeines ..... 1

    1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung..... 1

    1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation ..... 2

        1.2.1 Räumliche Einordnung..... 2

        1.2.2 Beschreibung des Bestandes ..... 3

    1.3 Planungsrechtliche Grundlagen ..... 5

2..... Ziele und Zwecke der Planung ..... 9

3..... Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung ..... 11

    3.1 Belange des Umweltschutzes ..... 11

    3.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes / Denkmalschutz..... 14

    3.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,  
    Kompensationsmaßnahmen ..... 14

    3.4 Belange des Verkehrs ..... 14

    3.5 Belange der Ver- und Entsorgung..... 15

    3.6 Belange von Freizeit, Erholung und Sport..... 15

    3.7 Bodenordnung ..... 15

    3.8 Kampfmittel ..... 15

4..... Kostenschätzung..... 15

5..... Flächenbilanz ..... 16

6..... Auswirkungen auf rechtsverbindliche Pläne..... 16



Stadt Enger

- 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](mailto:info@hempel-tacke.de)

# **Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung**

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. 93 „Bielefelder Straße“ neu aufgestellt.

Die Ausgangssituation der Bebauungsplanneuaufstellung besteht darin, dass durch den Bau der Ostumgehung in Enger die Bielefelder Straße vom Durchgangsverkehr entlastet wurde. Dadurch konnte sie im Rahmen einer Maßnahme des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Enger zu einer Verkehrsfläche mit einer höheren Aufenthaltsqualität umgestaltet werden. Ziel der Maßnahmen des ISEK war es unter anderem, dass durch Investitionen im öffentlichen Raum Anreize für private Investitionen geschaffen werden.

Die Bielefelder Straße stellt einen der Eingänge zur Innenstadt der Stadt Enger dar. Entlang der Straße befinden sich zahlreiche Gebäude mit stadtbildprägender Bausubstanz – einige Gebäude stehen sogar unter Denkmalschutz. Die ursprüngliche gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossbereichen einzelner Objekte wurde zwischenzeitlich zu Gunsten von Wohnnutzungen aufgegeben. Bei einzelnen Gebäuden besteht baualtersbedingt bzw. aufgrund ihres Unterhaltungszustandes die Notwendigkeit einer Sanierung, Nachnutzung bzw. des Ersatzes der Bausubstanz. Die heutige Bebauungsstruktur entlang der Bielefelder Straße im Ortskern von Enger vermittelt mit den teilweise denkmalgeschützten Gebäuden noch weitgehend den ursprünglichen Eindruck einer kleinstädtischen gewachsenen Siedlungsstruktur mit Wohn- und Geschäftsgebäuden aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts. Das Ortsbild ist sehr heterogen strukturiert. Unterschiedliche Bauformen und Baukörper aus unterschiedlichen Epochen zeichnen die Charakteristik des Ortskerns aus.

Die Bebauung an der Bielefelder Straße wird aktuell durch drei Bebauungspläne geregelt, deren Festsetzungen veraltet und in Teilen nicht rechtseindeutig sind. Der Planungswille aus der Zeit dieser Bebauungspläne war geprägt durch die damalige Funktion der Bielefelder Straße als Landesstraße. Der Durchgangsverkehr aus Enger verlief direkt durch den Ortskern. Dieser wurde durch das erhöhte Verkehrsaufkommen stark belastet. Die Bebauung entlang der Bielefelder Straße konnte auf diese Situation unter anderem mit einer Dreigeschossigkeit reagieren. Aktuelle Entwicklungen im Ortskern zeigen, dass sich die momentan zulässige Bebauung städtebaulich tendenziell nicht in den Maßstab des Ortskerns einfügt. Dadurch wird das charakteristische Ortsbild im historischen Kontext und die Aufenthaltsqualität der Bielefelder Straße gefährdet. Um der besonderen städtebaulichen Situation zielführender Rechnung zu tragen, werden die Festsetzungen im Bereich der Bielefelder Straße angepasst, um die Bauvorhaben den städtebaulichen Zielen entsprechend zu lenken. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund des wachsenden Investitionsdrucks.

Aus Gründen der einheitlichen Zielsetzung für das Plangebiet werden die jeweils geltenden Festsetzungen der 3 rechtsverbindlichen Bebauungspläne durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ angepasst. Im Zuge der Anpassungen erfolgt unter anderem eine Überarbeitung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der gestalterischen Festsetzungen. Die Raumkanten hin zur Straße sollen dabei erhalten werden. Weiterhin berücksichtigen die Anpassungen die vorhandene Bestandsbebauung. Eine besondere Rolle spielt hierbei das besondere Schutzbedürfnis der im gesamten Straßenverlauf vorhandenen vier Baudenkmäler. Parallel zu der Bebauungsplanneuaufstellung wird eine Gestaltungssatzung aufgestellt, die u. a. für den Bereich der Bielefelder Straße im Streckenabschnitt zwischen der Burgstraße im Norden und der Werther Straße im Süden die Aspekte der Stadtgestaltung vertiefend reguliert.

Da die Planung auf den Erhalt vorhandener Ortsteile abzielt und demnach den „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ zuzuordnen ist, wird der Bebauungsplan Nr. 93 „Bielefelder Straße“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren neu aufgestellt. Es wird keine Grundfläche zugelassen, die 20.000 m<sup>2</sup> erreicht oder überschreitet. Aus diesem Grund ist keine Vorprüfung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB nötig. 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 sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

## **1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation**

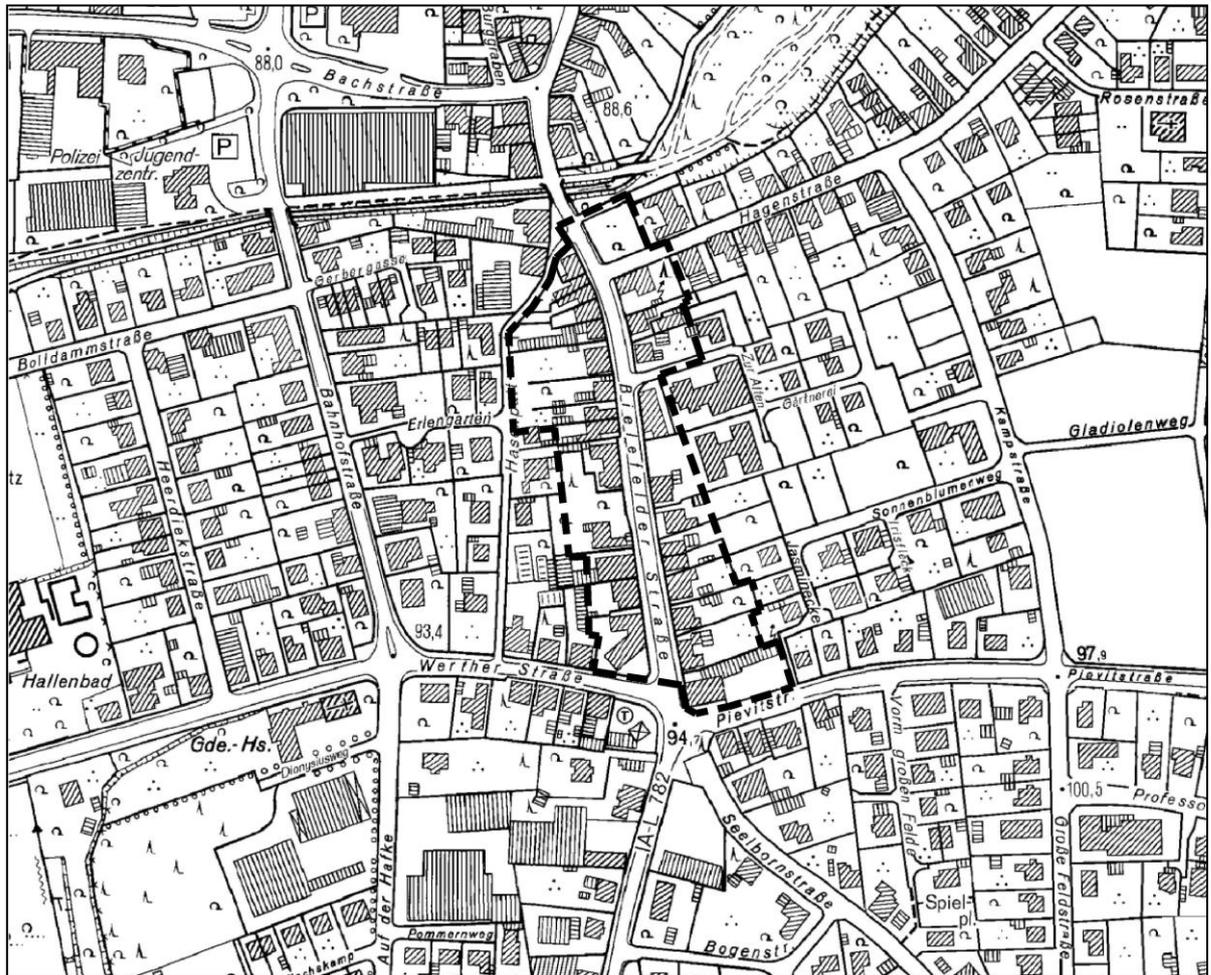
### **1.2.1 Räumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung befindet sich im südlichen Bereich des Ortskerns von Enger, nördlich der Wertherstraße, südlich des Bolldammbachs und erstreckt sich größtenteils auf die ersten Baureihen entlang der Bielefelder Straße. Die nähere Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Geschossigkeiten schwanken zwischen 1 und 3, außerdem kommen verschiedenste Bauweisen, Dachausbildungen und Gebäudeausrichtungen vor. Insgesamt ist das Ortsbild also sehr heterogen strukturiert. Unterschiedliche Bauformen und Baukörper aus unterschiedlichen Epochen zeichnen die Charakteristik des Ortskerns aus. Die Bebauungsstruktur entlang der Bielefelder Straße im Ortskern von Enger vermittelt mit den teilweise denkmalgeschützten Gebäuden noch weitgehend den ursprünglichen Eindruck einer kleinstädtischen gewachsenen Siedlungsstruktur mit Wohn- und Geschäftsgebäuden aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts.

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ hat eine Gesamtgröße von etwa 2,3 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 562, 218, 219, 561 (tlw.), 224, 209, 210, 211, 479, 421, 222, 626, 225, 233 (tlw.), 478, 508, 506, 526 (tlw.), 627, 10, 9, 200, 221, 199, 319, 172/5, 3, 318, 1, 140 (tlw.) von Flur 7 und die Flurstücke 616, 660, 626, 340, 429, 655, 885, 566 (tlw.), 334, 808 (tlw.), 413, 807 (tlw.), 331, 757, 758 (tlw.), 328 (tlw.), 654 (tlw.), 836 (tlw.), 668, 595 (tlw.), 534, 880, 216/5 von Flur 5 der

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

**Abb. 1: Lageplan Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“**



Quelle: TimOnline NRW (eigene Überarbeitung)

### 1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Es finden sich Gebäude mit 1 bis 3 Vollgeschossen. Die Gebäudeausrichtungen und Dachausbildungen sind, ähnlich wie im umgebenden Bereich, sehr heterogen. Dies betrifft auch die Gebäudehöhen – die Firsthöhen schwanken westlich der Bielefelder Straße ungefähr zwischen 8 und 13 Metern und östlich der Bielefelder Straße ungefähr zwischen 9 und 14,5 Metern. Die Traufhöhen bewegen sich westlich der Bielefelder Straße hauptsächlich in einem Bereich zwischen 3 und 7 Metern und östlich der Bielefelder Straße, bis auf eine Ausnahme, zwischen 4,5 und 9 Metern.

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung befinden sich 4 Baudenkmäler. Insgesamt macht die Bebauung trotz vereinzelter Baulücken und der vergleichsweise höheren Bebauung östlich der Bielefelder Straße einen geschlossenen Gesamteindruck. Die rückwärtigen, der Bielefelder Straße abgewandten, Bereiche sind punktuell noch unbebaut. Weitere Details der Bestandsituation sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.

**Abb. 2: Luftbild Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung**



**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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

#### Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger als Wohnbaufläche dargestellt. Die Neuaufstellung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

#### Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanneuaufstellung liegt im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Hasenpatt“ aus dem Jahr 1988 (siehe Abb. 3), im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf dem Hagen“ aus dem Jahr 1991 (siehe Abb. 4) und im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Liesberg“ aus dem Jahr 1994 (siehe Abb. 5).

Der diesen Plänen zugrunde liegende Planungswille war geprägt durch die damalige Funktion der Bielefelder Straße als Landesstraße. Der Durchgangsverkehr aus Enger verlief direkt durch den Ortskern. Dieser wurde durch das erhöhte Verkehrsaufkommen stark belastet.

In den entsprechenden Bereichen sind größtenteils Allgemeine Wohngebiete und Verkehrsflächen festgesetzt. Es sind entlang der Bielefelder Straße überwiegend Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen in „besonderer Bauweise“ (mit der Zulässigkeit von geringeren Abständen, als in der damals rechtskräftigen Bauordnung vorgeschrieben) und in den rückwärtigen Bereichen Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig. Es existieren weiterhin ausdifferenzierte Festsetzungen zu den zulässigen Dachausbildungen und zu den zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.

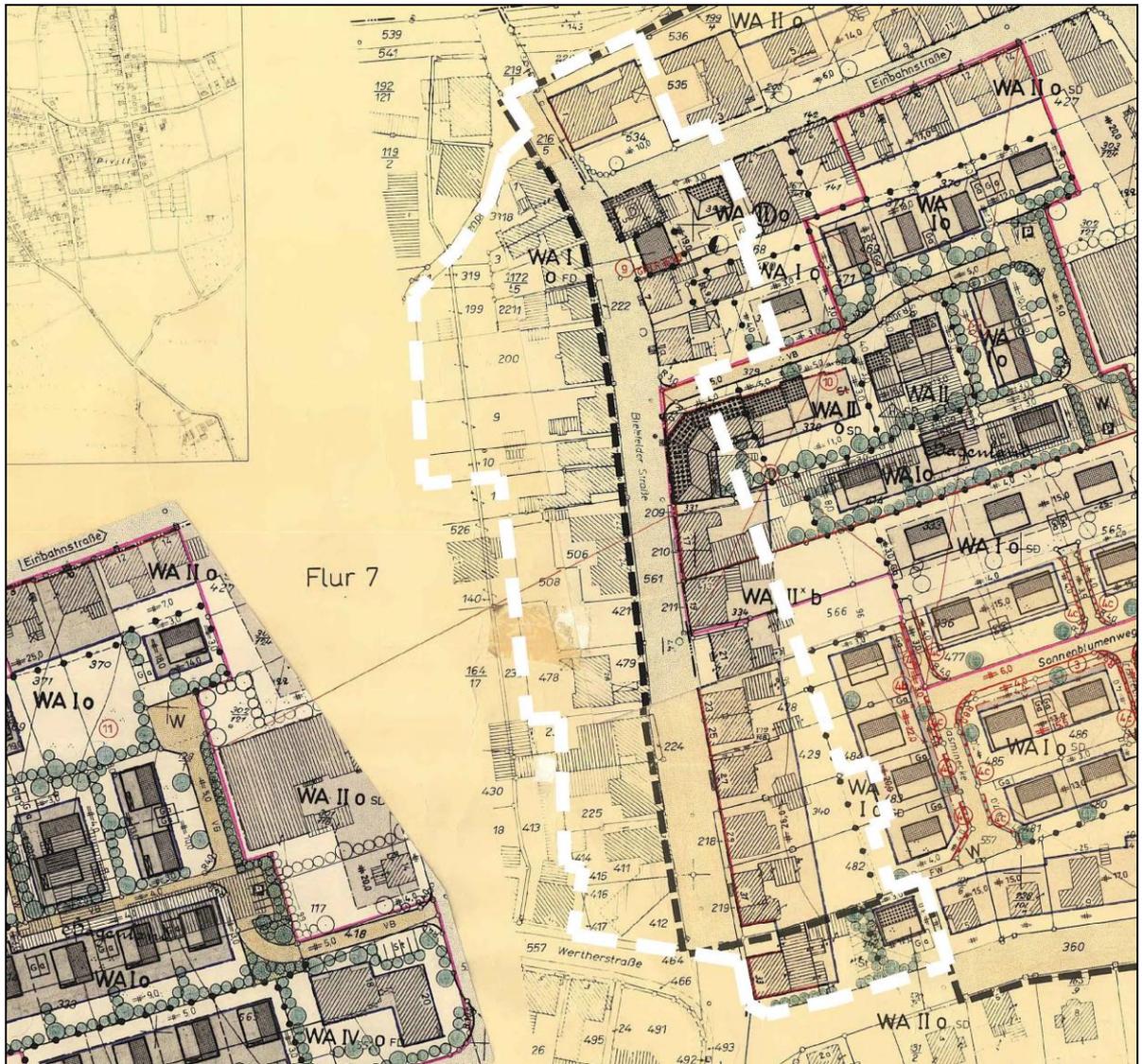
Insbesondere durch die sehr offen und nicht rechtseindeutig gehaltenen Festsetzungen zu den Grenzabständen, die fehlenden Festsetzungen zu First-, Gebäude- oder Traufhöhen und die teilweise sehr großzügig angelegten Baufelder lassen die Festsetzungen eine breite Spannweite an Gebäuden zu, die dem Charakter des Gebietes entgegenstehen und die sich nicht in den Maßstab der näheren Umgebung einfügen. Dies wird durch aktuelle Entwicklungen im Ortskern belegt.

**Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 „Hasenpatt“ mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung**



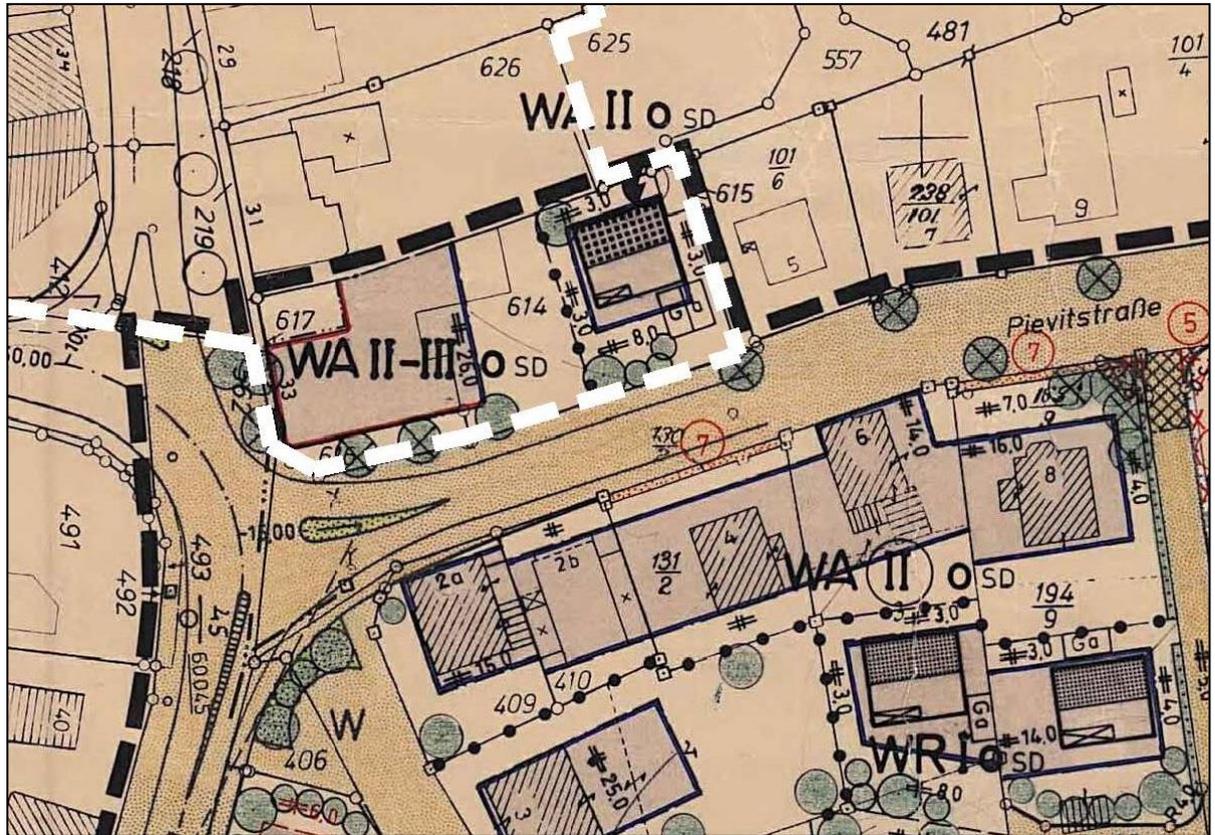
**Quelle: Stadt Enger (eigene Überarbeitung)**

**Abb.4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Auf dem Hagen“ mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung**



**Quelle: Stadt Enger (eigene Überarbeitung)**

**Abb.5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Am Liesberg“ mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Neuaufstellung**



**Quelle: Stadt Enger (eigene Überarbeitung)**

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ soll eine behutsame Entwicklung der Bielefelder Straße unter Berücksichtigung des historisch gewachsenen Charakters des Straßenzuges gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang sollen die veralteten Festsetzungen so angepasst werden, dass sie zukünftig einen adäquaten Rahmen für städtebauliche Entwicklung setzen. Die Festsetzungen der Bebauungsplanneuaufstellung sind zu einem Großteil an die vorhandene Bestandsbebauung angelehnt.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Zwei der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um ein möglichst störungsfreies Wohnen ohne (z.B. verkehrsbedingte) Nutzungskonflikte zu entwickeln.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird einerseits durch Baugrenzen und andererseits durch Baulinien geregelt. Die Baulinien werden so festgesetzt, dass die historische, akzentuierende Raumkante zur Bielefelder Straße hin erhalten und dadurch der Altstadtcharakter des Straßenzuges gesichert wird. Die festgesetzten Baugrenzen sollen durch eine klare und im Vergleich zu den Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne kleinteiligere Struktur verhindern, dass in Richtung der straßenabgewandten Flächen überdimensionierte Baukörper entstehen. Aus ebendiesem Grund werden auch in Bezug auf die zulässigen Vollgeschosse differenzierte Festsetzungen getroffen. Es wird festgesetzt, dass angrenzend an den Straßenraum der Bielefelder Straße zwingend zwei Vollgeschosse und in den rückwärtigen Bereichen maximal ein Vollgeschoss zulässig sind. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl, angelehnt an die Obergrenzen der BauNVO, auf 0,8 bzw. 0,4 begrenzt.

Unmittelbar westlich der Bielefelder Straße (WA1) wird die maximale Firsthöhe auf 12,0 m und die maximale Traufhöhe auf 7,5 m beschränkt. Östlich der Bielefelder Straße (WA3) sind Firsthöhen bis zu 14,0 m und Traufhöhen bis zu 9,0 m zulässig. Um die zulässige Bebauung entlang der Bielefelder Straße auf die charakteristische zweigeschossige Bebauung inklusive Dachgeschoss zu beschränken, wird im WA1 und WA3 eine Mindesttraufhöhe von 6,0 m festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen (WA2) werden als maximale Firsthöhe 9,0 m und als maximale Traufhöhe 4,5 m festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in Kombination mit der überbaubaren Grundstücksfläche sicherstellen, dass nur Bauvorhaben realisiert werden, die sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit in das Ortsbild einfügen. Darüber hinaus soll eine Abstufung und Auflockerung der Bebauung von Osten nach Westen erzeugt werden. Die differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich insgesamt am prägenden Bestand.

Die Bauweise wird für Teile des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes (WA2) wird eine offene Bauweise festgesetzt, um der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung Rechnung zu tragen. Diesbezüglich ergeben sich keine Änderungen zu den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Auf den Flächen des Plangebietes unmittelbar westlich und östlich der Bielefelder Straße (WA1 und WA3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass abweichend von § 6 BauO NRW 2018 statt 0,4 H eine verringerte Abstandsflächentiefe von 0,2 H einzuhalten ist, mindestens jedoch 2,0 m. Die Berechnung von H bleibt unberührt. Die Festsetzung von 0,2 H als seitliche Abstandsflächentiefe dient der Realisierbarkeit der festgesetzten maximalen Traufhöhen.

Die so modifizierte Bauweise soll grundsätzlich zu einem Erhalt des geschlossenen Straßenbildes an der Bielefelder Straße beitragen. Gleichzeitig sollen weiterhin ortstypisch schmale seitliche Gebäudeabstände (Traufgassen), unter Beibehalt der bestehenden Gebäudehöhen, ermöglicht werden. Diese „Traufgassenregelung“ ist notwendig, um die bauhistorische Bedeutung des Straßenzuges zu erhalten und dem Schutzbedürfnis der im Straßenverlauf vorhandenen Baudenkmäler Rechnung zu tragen. Die geltenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisse würden den städtebaulichen Zielen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder“ Straße entgegenstehen. Somit sind die Voraussetzungen für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gegeben.

Weiterhin wird zur Sicherung des charakteristischen Ortsbildes eine örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung getroffen. Da die Gliederung der Fassadenfolgen ein markanter Bestandteil des historischen Stadtgrundrisses ist, soll sich auch die zukünftige Bebauung entlang der Bielefelder Straße an der vorhandenen, kleinteiligen Gebäudestruktur und Grundstücksparzellierung orientieren. Die Parzellenstruktur zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ soll nach Möglichkeit auch bei der Zusammenlegung von zwei oder mehr Flurstücken ablesbar bleiben. In einem solchen Fall ist die Ablesbarkeit der vorhandenen Parzellenstruktur durch architektonische Gliederungen (zurückgesetzte Verbindungsbauten, Fassadenrücksprünge) zu erhalten. Zu diesem Zwecke dürfen die festgesetzten Baulinien unterschritten werden.

Die örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung trägt dem Umstand Rechnung, dass die bestehenden Traufengassen im WA1 und WA3 insbesondere bei Grundstückszusammenlegungen gegebenenfalls nicht erhalten werden können. Mittels der geforderten Ablesbarkeit der Bestandsstrukturen wird jedoch auch bei entsprechenden Veränderungen eine ausreichende Berücksichtigung der ortsbildprägenden Gegebenheiten gewährleistet.

Auf die Festsetzung weiterer umfangreicher Regelungen im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften soll verzichtet werden, da zu diesem Zwecke bereits eine Gestaltungssatzung erarbeitet wird, deren Geltungsbereich den Innenstadtbereich von Enger umfasst. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an gestalterischer Homogenität wird jedoch festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig sind. Einseitige reine Pultdächer sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung

#### 3.1 Belange des Umweltschutzes

##### Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Daher sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Angabe der Arten verfügbarer Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

##### Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine spezielle Artenschutzprüfung<sup>1</sup> durchgeführt, um zu untersuchen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung erfolgte außerdem am 12.02.2019 eine Ortsbegehung der Plangebietsfläche sowie dessen Umfeldes.

Nach der Datenrecherche gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 32 planungsrelevanten Arten (6 Fledermaus- und 26 Vogelarten). Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Im Rahmen der Ortsbegehung wurden keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen.

Nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag löst die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ direkt keine artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen aus. Solcherlei Wirkungen können sich infolge von Bauprojekten oder Umgestaltungen von Freiflächen ergeben, die aus der Bebauungsplanänderung resultieren. Primär können sich durch Gebäudeabbrüche oder Gehölzrodungen artenschutzrechtliche Konsequenzen ergeben. Für solcherlei Vorhaben sind im konkreten Fall gesonderte Artenschutzprüfungen, etwa im Rahmen von Abbruchverfahren, durchzuführen. Gebäude und Höhlenbäume können darüber hinaus Lebensstätten streng geschützter bzw. planungsrelevanter Arten darstellen. Insgesamt ermöglicht die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes laut Artenschutzprüfung weniger gravierende Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. in potenzielle Lebensstätten planungsrelevanter Arten als dies im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne möglich wäre.

Für häufige und verbreitete Vogelarten sind in der Artenschutzprüfung folgende Vermeidungsmaßnahmen benannt: Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder die zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden.

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“, Stadt Enger. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg. Februar 2019.

Bezüglich den planungsrelevanten Tierarten können laut Artenschutzprüfung im Falle von Gebäudeabbrüchen oder einer Rodung von Quartierbäumen bzw. Höhlenbäumen alle vorkommenden Fledermausarten durch eine Tötung oder Verletzung von Individuen sowie durch den Verlust essenzieller Lebensraumbestandteile (Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Sommer- und / oder Winterquartieren in Gebäuden oder Bäumen) betroffen sein. Eine Betroffenheit durch eine Tötung von Jungvögeln bei Gebäudeabbrüchen und / oder Gehölzrodungen während der Brutzeit sowie ein Verlust von Brutstandorten wäre für die Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz, Mehlschwalbe, Schleiereule, Star, Turmfalke und Waldkauz nicht von vornherein auszuschließen, da diese Arten Gebäude und / oder Gehölze (auch) innerhalb von Siedlungen bzw. Städten als Lebensräume nutzen und im Plangebiet vorkommen können.

Derartige Betroffenheiten sind im Falle von Abbruchvorhaben, Sanierungsvorhaben oder Gehölzrodungen eingehend zu prüfen. Im Zuge des hier untersuchten Vorhabens (Bebauungsplanänderung) entstehen keine artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt insgesamt zu dem Fazit, dass im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungs- und Verletzungsverbot), Nr. 2 (Störungsverbot) und Nr. 3 (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im konkreten Fall im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben oder Gehölzrodungen jeweils durch eine gesonderte Artenschutzprüfung zu ermitteln.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

### Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der folgende Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in besonderem Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ erfolgt eine Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, wodurch die Effizienz der Bodenausnutzung leicht sinkt. Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird jedoch insofern nachgekommen, dass sich die zulässige GRZ / GFZ nach wie vor an den jeweiligen Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete orientiert. Den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes wird insgesamt ein Vorrang eingeräumt, da die Sicherung des historischen Ortsbildes ohne entsprechende restriktivere Festsetzungen nicht gewährleistet werden kann.

### Pflanzenschutz

Beim Geltungsbereich der Neuaufstellung handelt es sich um ein anthropogen stark überprägtes Gebiet. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich im Plangebiet besonders geschützte Pflanzenarten befinden. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich der Neuaufstellung keine Naturdenkmäler.

### Wasserschutz

Im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Die Karte der Grundwasserlandschaften weist das Plangebiet als Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen aus (Geoportal NRW 2018). Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ wird also zu keinen erheblichen Veränderungen des Grundwassers führen, nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser ergeben sich nicht. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächengewässer ergeben sich nicht. Die Belange des Wasserschutzes werden im Rahmen der Planung nicht berührt.

### Immissionsschutz

Bei der zulässigen Grundstücksnutzung handelt es sich um innenstadtypische Wohnbebauung inklusive nicht störender Nebennutzungen in moderater Dichte. Mit einer solchen Nutzung sind keine negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzende Nutzungen verbunden. Einige der gem. § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, um das Störpotenzial weiter zu senken.

Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes muss innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen werden. Deshalb wurde ein Lärmgutachten<sup>2</sup> durchgeführt, welches die von der Wertherstraße (L 782) und der Bielefelder Straße ausgehenden Lärmemissionen hinsichtlich ihrer potenziellen Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes untersucht.

Das Lärmgutachten erbrachte folgende Ergebnisse:

- In der Tiefe des Plangebietes hinter der Straßenrandbebauung werden die idealtypischen Werte, die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) eingehalten.
- Entlang der Straßenrandbebauung werden größtenteils die Mischgebietswerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) eingehalten.
- Im Bereich des Verkehrsknotens der Bielefelder Straße mit der Werther Straße kommt es an der bestehenden Bebauung zu Überschreitungen der WA- / MI-Werte der 16. BImSchV, wobei jedoch die Lärmsanierungsschwelle für Wohngebiete nicht erreicht wird.

Für diesen Bereich ist – im Falle eine Nachnutzung oder eines Neubaus - ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand / -wand) aufgrund der örtlichen Situation und der Erschließungsmöglichkeiten nicht möglich. Daher wird im schalltechnischen Gutachten empfohlen, im Plangebiet einen passiven Schallschutz mittels der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 auszuweisen.

Die im Lärmgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen und es wird festgesetzt, dass bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten von vorhandenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der jeweilige Nutzung der Räume (Wohnen, Büros, etc.) vorzunehmen sind. Dadurch werden

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“, Stadt Enger. AKUS GmbH. Bielefeld 14.02.2019.

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei den Gebäuden entlang der Bielefelder Straße sichergestellt und die Lärmkonflikte auf der Bebauungsplanebene sachgerecht gelöst.

Es ist weiterhin Folgendes zu beachten: In der Regel ergeben sich für die Lärmpegelbereiche I bis III keine besonderen schalltechnischen Anforderungen an die Gebäude-Außenbauteile; bei ortsüblicher Bauweise reichen aufgrund der Wärmeschutzanforderungen i.d.R. handelsübliche Materialien (z. B. Isolierverglasung mit Schallschutzklasse 2) aus. Bei den zur Straße hingewandten Schlafräumen und Kinderzimmern ist zudem für eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit zu sorgen, die den Gesamtschalldämmwert der Fassade nicht verschlechtert.

#### Bodenbelastungen / Altlasten

Altlasten sind bislang nicht bekannt. Werden bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen von Bautätigkeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Bodens festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung (untere Abfallbehörde) des Kreises Herford hierüber zu informieren.

### **3.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes / Denkmalschutz**

Das Ziel der Bebauungsplanneuaufstellung besteht darin, das historisch gewachsene Ortsbild rund um die Bielefelder Straße zu erhalten. Dabei soll einerseits eine behutsame Entwicklung des Straßenzuges gewährleistet werden, andererseits steht das besondere Schutzbedürfnis der im Straßenverlauf vorhandenen Baudenkmäler im Fokus.

Die Erreichung des genannten Zieles wird durch die Festsetzung entsprechender Bauflächen, einer Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung und der Ermöglichung einer im historischen Kontext ortsüblichen Bauweise sichergestellt. Dadurch werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes im Rahmen der Planung ausreichend berücksichtigt. Die Baudenkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Da aber bisher unbekanntes Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, beinhaltet der Bebauungsplan den Hinweis, dass bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden im Rahmen von Erdarbeiten die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

### **3.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### **3.4 Belange des Verkehrs**

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über einen direkten Anschluss an die öffentlichen Straßen „Bielefelder Straße“, „Wertherstraße“, „Hagenstraße“, „Zur Alten Gärtnerei“ und „Hasenpatt“ und ist somit sichergestellt.

Über die genannten Straßen ist das Plangebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird nur wohngebietstypischer Verkehr induziert. Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz wird durch die Haltestelle „Hasenpatt“ gewährleistet, welche sich in ca. 50 Meter Entfernung vom südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet. Insgesamt wird den Belangen des Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.

### **3.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Abfallentsorgung wird durch die direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (siehe Kapitel 3.4) sichergestellt.

Das im Bereich der Bielefelder Straße anfallende Schmutzwasser wird über den in der angrenzenden Straße befindlichen Mischwasserkanal der Kläranlage Enger zugeleitet.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Gemäß Bodenkarte NRW sind die Böden im Plangebiet nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser ebenfalls in den angrenzenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die an den Hasenpatt angrenzenden Grundstücke werden im Trennsystem entwässert.

### **3.6 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind die Belange von Freizeit, Erholung und Sport nicht unmittelbar betroffen.

### **3.7 Bodenordnung**

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

### **3.8 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Davon ausgehend sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, da in den Luftbildern keine erkennbare Belastung vorliegt. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der Plangebietsfläche heranzuziehen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis betreffend den allgemeinen Umgang mit dem Fund ungewöhnlicher Gegenstände oder Bodenverfärbungen mit aufgenommen.

## **4. Kostenschätzung**

Die Kosten für die Neuaufstellung trägt die Stadt Enger. Die entsprechenden Mittel stehen unter dem Produkt „Räumliche Planung + Entwicklung“ im Haushalt 2018 bereit.

**5. Flächenbilanz**

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 2,31 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,86 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,45 ha

**6. Auswirkungen auf rechtsverbindliche Pläne**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Bielefelder Straße“ werden die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 31 „Hasenpatt“, Nr. 16 „Am Liesberg“, Nr. 23 „Auf dem Hagen“ und deren Änderungen ersetzt, soweit sie hiervon betroffen sind.

Enger, \_\_\_\_\_

WIDUKINDSTADT ENGER

\_\_\_\_\_  
(Thomas Meyer)  
Bürgermeister