



# GEMEINDE HIDDENHAUSEN

## Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. Ei 21

**„Wohn- und Mischgebiet südwestlich der Bündler Straße -L 545-  
zwischen Bündler Straße 415 (Autohandel) und Bachstraße“**



**Entwurf, August 2020**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

### **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Nutzungsübersicht, Mai 2019
- A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. Ei21 „Wohn- und Mischgebiet südwestlich der Bündler Straße -L 545- zwischen Bündler Straße 415 (Autohandel) und Bachstraße“ der Gemeinde Hiddenhausen, Akus GmbH, Bielefeld, 13.09.2017.
- A.3 Artenschutzbeitrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. Ei 21 „Wohn- und Mischgebiet südwestlich der Bündler Straße (L 545) zwischen Bündler Straße 415 (Autohandel) und Bachstraße“ sowie 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hiddenhausen, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Mai 2019.

## 1. Einführung

Die Gemeinde Hiddenhausen bereitet im Ortsteil Eilshausen südwestlich der Bündler Straße im Bereich zwischen Bachstraße, Pivitstraße und Ortseinfahrt Höhe Meierstraße die Überplanung der vorhandenen Siedlungsflächen und der rückwärtigen Gartenbereiche vor. Dieser Bereich schließt an die innerörtliche Geschäftslage in Eilshausen im Umfeld des Knotenpunkts Bündler Straße (L 545) und Löhner Straße (L 782) an und hat sich bislang auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelt. Die städtebauliche Situation ist als sehr typisch für derartige kleine Ortslagen im Kreis Herford zu bewerten. Die Bauzeile entlang der Bündler Straße im Abschnitt Bachstraße/Pivitstraße bildet den nördlichen Abschluss des Zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils und umfasst noch einzelne Geschäftsnutzungen. Hieran anschließend sowie rückwärtig folgen i. W. Wohnhäuser mit regionaltypischer, eher kleinteiliger Bebauungsstruktur. In den teilweise sehr tiefen Gartenbereichen wurden bereits einzelne Wohnhäuser in zweiter Reihe errichtet, grundsätzlich sind hier durchaus weitere rückwärtige Baumöglichkeiten denkbar.

Trotz der Lage im eher ländlich geprägten Raum verzeichnet die Gemeinde in den letzten Jahren einen zunehmenden Wohnraumbedarf. Hier liegt ein grundsätzliches Bestreben der Gemeinde in der Umsetzung bzw. der Unterstützung von innerörtlichen Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten, um den gegebenen Bedarf an Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung decken zu können. Dies bestätigt u. a. das seit Jahren mit dem Programm „Jung kauft Alt“ verfolgte gemeindliche Konzept zur Erhaltung des Bestands, das gut angenommen wird. Der darüber hinaus bestehenden Bedarf wird zudem durch die aktuelle Nachfrage an Wohnbaugrundstücken unterstrichen. So waren bspw. im zuletzt auf einer verbliebenen innerörtlichen Freifläche entwickelten Wohngebiet nördlich des Siedlerwegs zwischen Bubenstraße und Lavendelweg-Lupinenweg (Bebauungsplan Nr. Ei 20, Rechtskraft 07/2017) bereits vor Satzungsbeschluss alle Grundstücke verkauft bzw. reserviert.

Das Grundstück Bündler Straße 401 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und schließt nördlich an den zentralen Versorgungsbereich an. Die Geschäftsnutzung ist hier jedoch bereits vor einigen Jahren aufgegeben worden, die Ladenfläche im Erdgeschoss ist seither ungenutzt. Für das Grundstück wurde zudem im Jahr 2015 im Rahmen des § 34 BauGB eine Bauvoranfrage für zwei rückwärtige, kleinere Wohnhäuser vorgelegt und positiv beschieden. Eine Umsetzung ist bislang an dieser Stelle nicht erfolgt. Zwischenzeitlich bestanden auch Überlegungen, dort eine Tankstelle errichten zu lassen, hier sind jedoch bislang Fragen der gesicherten Erschließung offen geblieben. Darüber hinaus ist u. a. in Eilshausen zu beobachten, dass der Generationenwechsel zu einem Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf im Bestand sowie – bei einem Verkauf der Immobilien – zunehmend auch zu Überlegungen führt, ältere Gebäude abzureißen und durch größere Mehrfamilienhäuser zu ersetzen, wodurch jedoch städtebauliche und nachbarschaftliche Konflikte aufgelöst werden können.

Die sehr unterschiedlichen Nutzungsanfragen für o. g. Grundstück verdeutlichen ebenso wie Nachverdichtungen durch aktuelle, z. T. ortsuntypische Bauvorhaben in der Ortslage, dass insbesondere auch angesichts des Wohnraumbedarfs die grundlegenden Nutzungsziele und Gebietsgliederungen in der Ortslage sowie Fragen der städtebaulich und nachbarschaftlich verträglichen Nachverdichtung zu klären sind. Dadurch soll Planungssicherheit in dem bislang unbeplanten Bereich für alle Eigentümer und Bewohner geschaffen werden.

Das o. g. Grundstück an der Bündler Straße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Übergang zum stärker durch Wohnnutzungen dominierten Siedlungsbereich mit entsprechenden rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten auch auf den Nachbargrundstücken. Daher bietet sich hier eher eine Fortentwicklung der wohngepprägten Nutzungsstrukturen an. Eine Tankstellen-

nutzung oder andere mischgebietstypische Nutzungen bewertet die Gemeinde an diesem Standort städtebaulich eher kritisch, da sie das Nutzungsziel der verträglichen Nachverdichtung zur Deckung des Wohnraumbedarfs auf den rückwärtigen Gartenflächen ggf. gefährden könnte. Um den noch prägenden Gebietscharakter hier in den Grundzügen zu erhalten und gleichzeitig Nachverdichtungen durch Wohnbebauung in einem städtebaulich verträglichen Rahmen zu unterstützen, hat sich die Gemeinde daher entschieden, für den Bereich südwestlich der Bündler Straße zwischen dem Autohandel (Bündler Straße 415) und der Bachstraße den Bebauungsplan Nr. Ei 21 aufzustellen und den Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren für einen rückwärtigen ca. 0,6 ha großen Teilbereich zu ändern.

Um eine zwischenzeitlichen im Rahmen des § 34 BauGB ggf. genehmigungsfähige, aber den städtebaulichen Zielen zur Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung der Wohnbebauung entgegenstehende Vorhabenplanung zu unterbinden, hat der Rat der Gemeinde Hiddenhausen in seiner Sitzung am 21.09.2017 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

## **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. Ei 21 umfasst ein heute überwiegend bebautes Gebiet am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Eilshausen. Es umfasst ca. 2,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bündler Straße (L 545)
- im Osten durch die Bachstraße
- im Süden durch ein gewerblich genutztes Grundstück mit Stellplatzanlage nördlich entlang der Straße Kalte Welle und einen Spielplatz sowie
- im Westen durch wasserwirtschaftlich angelegte Flächen mit angrenzenden Grünflächen.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und ganz überwiegend noch durch eine eher kleinteilige Bebauung mit älteren Siedlungshäusern geprägt. Rückwärtige verblieben sind teilweise sehr tiefe Gartengrundstücke. Das Plangebiet lässt sich städtebaulich in unterschiedliche Bereiche unterteilen, wobei diese teilweise fließend ineinander übergehen und sich auch an den Geltungsbereich anschließend entsprechend fortsetzen. Ergänzend verwiesen wird hierzu auch auf die beigefügte Nutzungsübersicht (s. Anlage A.1).

**Beidseits entlang der Bündler Straße (L 545)** sind neben Wohnnutzungen in Richtung Ortszentrum/Zentraler Versorgungsbereich zunehmend auch Wohn- und Geschäftshäuser prägend. In den Erdgeschossen der Gebäude finden sich diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (u. a. Bastelladen, Raumausstatter, Friseur, Sparkasse), wohingegen in den oberen Geschossen und rückwärtigen Anbauten i. d. R. gewohnt wird. Nördlich anschließend sind ein Autohändler sowie eine großflächige Lagerhalle (Matratzenhandel, ggf. teilweise Leerstand) vorhanden. Weiterer Leerstand entlang dieser Hauptverkehrsstraße ist darüber hinaus nur im Erdgeschoss des

Gebäudes Bündler Straße 401 zu verzeichnen. Die überwiegend 1½- bis 2½-geschossigen Gebäude weisen in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung deutliche Unterschiede auf. Darüber hinaus sind die weitgehend traufständig zum Straßenraum ausgerichteten Einzelhäuser hauptsächlich durch Satteldächer geprägt, untergeordnet finden sich auch einzelne Walm- und Flachdächer. Die Bündler Straße wurde von der Gemeinde in den letzten Jahren neu gestaltet. Beidseits werden straßenbegleitend Fuß-/Radwege geführt, die vom Straßenraum durch sich abwechselnde Stellplätze und Pflanzbeete getrennt werden.

Die Bereiche **entlang von Bachstraße und Pivitstraße** sind ganz überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Lediglich im Kreuzungsbereich von Bachstraße und der Straße Kalte Welle sind mit einer Krankengymnastik und einer Sauna ergänzende gewerbliche Nutzungen/Dienstleistungsangebote vorhanden. Im Anschluss an eine dort zugehörige Stellplatzfläche erstreckt sich bis zur Bachstraße ein Spielplatz mit einzelnen größeren Laubbäumen. Die Bebauung ist **westlich entlang der Bachstraße** durch überwiegend 1½-geschossige kleinere Siedlungshäuser geprägt. Die Gebäude sind sowohl trauf- als auch giebelständig zum Straßenraum ausgerichtet. Umgesetzt wurden ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 45° und 55°. Entlang der Straße sowie rückwärtig sind einzelne Baulücken verblieben. Der Straßenraum wird insbesondere in diesem Teil des Plangebiets plangebietsseitig durch ältere Laubbäume sowie gegenüberliegend durch große Nadelgehölze mitgeprägt. Der Bereich **beidseitig der Pivitstraße** mit 1½-geschossigen Einfamilienhäusern weist eine i. W. homogene Bebauungsstruktur mit einheitlichen Gebäudestellungen sowie ähnlicher Höhenentwicklung und Dachgestaltung auf. Während östlich der Pivitstraße giebelständige Gebäude mit Krüppelwalmdach und einer Dachneigung zwischen 45° und 50° errichtet wurden, ist der Bereich westlich der Pivitstraße durch traufständige Satteldachgebäude mit Dachneigungen zwischen 40° und 45° gekennzeichnet. Die rückwärtigen Bereiche sind insbesondere westlich der Pivitstraße bereits vereinzelt durch ergänzende Wohngebäude oder Anbauten nachverdichtet worden. In jüngster Vergangenheit wurde darüber hinaus ein zwei- bis dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Pultdach errichtet, das in Kubatur und Bauvolumen von diesem sonst einheitlich geprägten Straßenzug mit kleinteiliger Siedlungshausbebauung deutlich abweicht.

Die **rückwärtigen Flächen im Westen** des Plangebiets werden bislang ganz überwiegend gärtnerisch genutzt und bilden gleichzeitig den Ortsrandbereich. Neben Rasenflächen stocken hier einzelne ältere Obstgehölze, z. T. sind diese Gartenbereiche aber auch dichter mit diversem Gehölzaufwuchs bestanden und wirken eher ungepflegt und verwildert. Die hieran westlich anschließenden Flächen außerhalb des Plangebiets werden durch wasserwirtschaftliche Anlagen und den hier in Teilen wieder offengelegten Eilshauser Bach geprägt.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** wird die Gemeinde Hiddenhausen als Grundzentrum eingestuft. Der zeichnerisch festgelegte Siedlungsraum umfasst den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung im LEP-Aufstellungsverfahren. Ein mit dem LEP NRW u. a. verfolgtes wesentliches Ziel stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Demgegenüber ist der Freiraum zu erhalten und seiner jeweiligen Bedeutung entsprechend zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln.

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB), überlagernd mit Freiraumfunktionen für den Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt, gleiches gilt für die umgebenden Flächen im Norden, Süden und Osten.

Westlich anschließend beginnt der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich, der hier mit den Freiraumfunktionen Grundwasser- und Gewässerschutz sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert ist. Die entlang des Plangebiets verlaufende Bündler Straße (L 545) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt. Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das Ziel der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung. Eine Inanspruchnahme zusätzlichen Freiraums erfolgt durch die angestrebte Nachverdichtung in den rückwärtigen Hausgärten nicht. Auswirkungen auf den Grundwasser- und Gewässerschutz werden durch die bestandsorientierte Planung bislang nicht gesehen. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Hiddenhausen stellt die bereits bebauten Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen sowie den westlichen, noch unbebauten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Arrondierung der Wohnbebauung am westlichen Ortsrand führt die Gemeinde die 28. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durch. Die im Westen bislang dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ soll in diesem Rahmen in eine „Wohnbaufläche“ geändert werden. Mit Blick auf die Fortführung der Wohnbauflächen nach Norden, Osten und Süden sowie die im Nord- und Südosten beginnenden gemischten Bauflächen der Ortsmitte wird der vorliegende Bebauungsplan zur Sicherung und Weiterentwicklung der gemischten und durch Wohnen geprägten Strukturen westlich der Bündler Straße damit insgesamt aus den FNP-Darstellungen entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 28. FNP-Änderung wird ergänzend verwiesen.

Im Ergebnis bewertet die Gemeinde die vorliegende Planung als vertretbar und an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 06.08.2018 die **Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung** bestätigt.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet erfasst einen überwiegend bebauten Bereich in Ortsrandlage. Prägend für die in der Örtlichkeit vorhandenen Strukturen ist ein kleinteilig strukturierter und durchgrünter Siedlungsbereich mit z. T. sehr tiefen Gärten. Diese sind ganz überwiegend durch Rasenflächen und Ziergehölze geprägt. Insbesondere im rückwärtigen westlichen Teilbereich sind die Gärten teilweise auch dichter mit diversem Gehölzaufwuchs bestanden. Neben einigen Obstgehölzen sind dort aber v. a. Nadelgehölze vorhanden. Insbesondere entlang der Bachstraße stocken vereinzelt auch größere, straßenraumprägende Laubgehölze.

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans „Herford/Hiddenhausen“ erfasst. Auch Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Darüber hinaus gelten für das nähere Umfeld folgende naturschutzfachliche Regelungen<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV), NRW Umweltdaten vor Ort, Abfrage am 18.04.2018

- Die westlich angrenzenden Flächen sowie weitere Teilbereiche im nördlichen und westlichen Umfeld (Entfernung ca. 120 m bzw. 300 m) werden vom **Biotopverbund „Unteres Brandbachtal, Eilshauser Bachtalsystem und Piepenhagen“** (VB-DT-3817-015) erfasst, der hier eine Funktion als Vernetzungsbiotop v. a. für Lebensgemeinschaften der Bachauen und Feldgehölze übernimmt. Zudem werden Teilbereiche innerhalb dieser Verbundflächen als schutzwürdige Biotope im Biotopkataster des Landes geführt (hier: BK-3817-195 „Siek mit Waldbestand nord-östlich von Hiddenhausen“, BK-3817-193 „Feldgehölz im Kleinen Feld“).
- Die Flächen im westlichen Umfeld jenseits des Pappelwegs (ca. 80 m Entfernung) werden vom **Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“** erfasst (LSG-3817-006).

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft und Schutzgebiete wird angesichts der bestandsorientierten Planung und der maßvollen Nachverdichtung am Ortsrand mit bisheriger Kenntnis nicht erwartet.

### 3.4 Gewässer

Der **Eilshauser Bach** fließt westlich des Plangebiets in nördliche Richtung. Der Bach wird im Süden aus dem Siedlungsbereich heraus zunächst noch verrohrt geführt. In Höhe der westlichen Plangebietsgrenze schließt dann ein in den letzten Jahren offengelegter und naturnah gestalteter Gewässerabschnitt an. Aufgrund der im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Parzelle des dort verrohrten Bachabschnitts ergibt sich die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen – von der vorliegenden Bauleitplanung unbenommen – aus dem Landeswassergesetz (LWG NRW). Zur umfassenden Information wird der betroffene Gewässerstreifen in der Plankarte entsprechend gekennzeichnet.

Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im Plangebiet **schluffige Lehm Böden** überwiegend als Gley-Parabraunerde an. Nach Südwesten gehen diese in Gleyböden über. Kennzeichnend sind u. a. eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwassereinfluss nimmt nach Südwesten zu.

Nach den Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in NRW sind die Gley-Parabraunerden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert kartiert worden. Die Böden sind im Bereich des Plangebiets jedoch seit vielen Jahren weitgehend baulich überprägt und darüber hinaus Teil von genutzten bzw. gestalteten Hausgärten. Sie weisen daher, anders als die im westlichen Umfeld anstehenden Böden, nur noch eine geringe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe auf.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet selbst sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Das nördlich direkt anschließende Grundstück Bündler Straße 415 wird aufgrund einer ursprünglichen Tankstellennutzung als Altstandort geführt. Sofern bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt werden, besteht nach Landesbodenschutzgesetz grundsätzlich die Verpflichtung, derartige Feststellungen unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford) mitzuteilen.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden im Sinne der vollständigen Information auch auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind bislang weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde das Ziel, **Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren**. Hierbei sind angesichts der gewachsenen Nutzungen und Strukturen in der Ortslage Fragen der städtebaulich und nachbarschaftlich verträglichen Nachverdichtung zu berücksichtigen.

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets mit seiner noch überwiegend kleinteiligen Bebauungsstruktur und eher dominierenden Wohnnutzungen in Randlage zu den gemischten Nutzungen des Ortskerns Eilshausen wird durch einen anhaltenden Veränderungsdruck beeinflusst. Auf Grundlage des § 34 BauGB sind bereits Baulücken und tiefe private Gartengrundstücke für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe genutzt worden. In Teilbereichen, in denen die Grundstückssituation keine solchen Nachverdichtungsmöglichkeiten zulässt, sind Erweiterungen am Gebäudebestand durch rückwärtige Anbauten oder ggf. auch das Aufstocken von bislang eingeschossigen Gebäudeteilen erkennbar. Infolge dessen konnten in der Vergangenheit eher ortstypische Gebäude bzw. Bauformen umgesetzt werden.

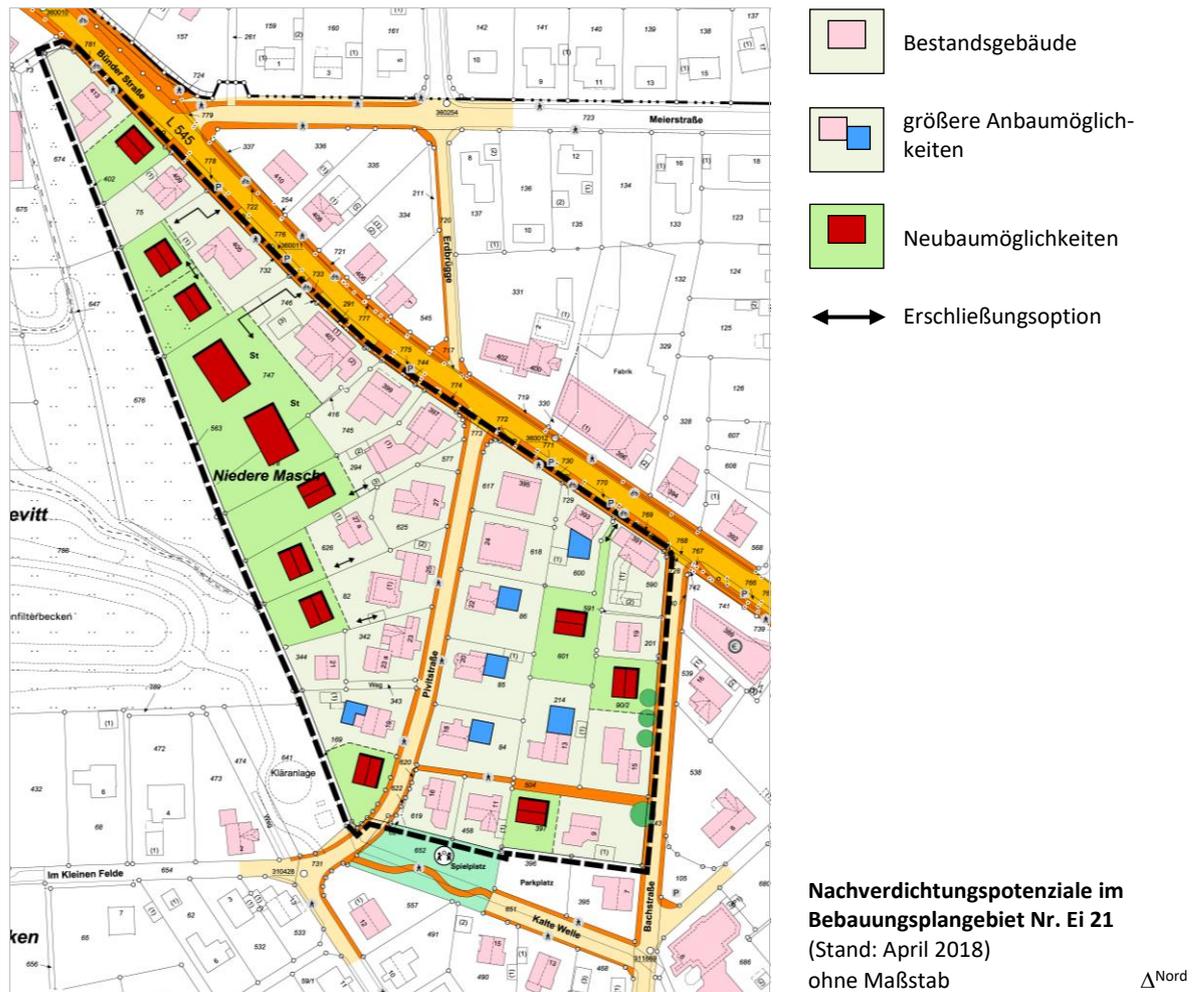
In der Örtlichkeit sind durchaus weitere rückwärtige Baumöglichkeiten vorhanden. Auch kann es mit Blick auf den älteren Gebäudebestand künftig zu Abgängen älterer Bausubstanz und zu entsprechenden Ersatzbauten kommen. Hierbei gilt es, einer weiteren Überformung der bestehen-

den Siedlungsstruktur vorzubeugen. Darüber hinaus zeigen aktuelle Anfragen einzelner Eigentümer, dass auch Bestrebungen für alternative Nutzungen bestehen, die im Rahmen des § 34 BauGB zwar ggf. genehmigungsfähig sind, gleichzeitig aber eine ergänzende Wohnbebauung auf Nachbargrundstücken durchaus erschweren können.

Um den prägenden Gebietscharakter in seinen Grundzügen zu erhalten und bestandsorientiert fortzuentwickeln, verfolgt die Gemeinde insbesondere folgende Ziele:

- maßvolle Verdichtung mittels Neubauten auf vergleichsweise großen Grundstücken (rückwärtige Freiflächen, westliche Gartenbereiche),
- sinnvolle Ertüchtigung und Erweiterung von Bestandsgebäuden und damit Anpassung auf sich veränderte Nutzungsbedürfnisse,
- städtebauliches und nachbarschaftsverträgliches Einfügen von Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie von möglichen Neu- und Ersatzbauten in den Bestand hinsichtlich Kubatur, Formensprache sowie Art der Nutzung,
- Definition von städtebaulichen und gestalterischen Regelungen zur Wahrung des grundlegenden Gebietscharakters,
- Nachverdichtung nur auf Basis des bestehenden Erschließungssystems,
- Sicherung des zentralen Versorgungsbereich in der Randzone entlang der Bündler Straße im Nordosten sowie
- Bewältigung der Verkehrslärmbelastung in Nachbarschaft zur stark befahrenen Bündler Straße (gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse).

Städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbare Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



Im Ergebnis der ersten Beteiligungsschritte hat sich gezeigt, dass für einige der erfassten Grundstücke auch alternative Nachverdichtungsoptionen vorstellbar sind. Dies betrifft insbesondere den Bereich Bündler Straße 401, für den ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt vorgeschlagen wurde. Angedacht ist dabei eine gesamtheitliche Entwicklung mit Abriss des Bestandsgebäudes und Errichtung von drei neuen Gebäuden mit einem gemeinsam nutzbaren Innen-/Gartenbereich. Darüber hinaus liegt der Gemeinde ein Bauantrag für ein kleineres Mehrfamilienhaus rückwärtig zwischen Piv- und Bachstraße vor, das anstelle eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit Blick auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Grundstücksgröße ebenfalls vorstellbar ist. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage im Gebiet und der verfügbaren Grundstücksflächen sowie den dort bestehenden Nachbarschaften wertet die Gemeinde beide Bebauungsvorschläge als nachbarschaftsverträglich umsetzbar. In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange sollen diese in den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

#### a) Art der baulichen Nutzung

Die erste Bauzeile entlang der Bündler Straße wird in ihrem östlichen Abschnitt als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO überplant. Die hier im Rahmen des § 34 BauGB entwickelten gemischten Nutzungsstrukturen mit kleingewerblichen und dienstleistungsbasierten Betrieben und Einzelhandelsangeboten am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs Eilshausen sollen in ihrem Bestand überplant und gesichert werden. Gerade entlang dieser zentralen Straße sollen zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zentralörtliche Einrichtungen und Betriebe (weiterhin) untergebracht werden können. Die Festsetzung kann zudem einen Beitrag zum grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Nutzungsmischung leisten (z. B. wohnortnahe Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten, kurze Wege).

Angesichts der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung, des einbezogenen Gebäudes mit den leerstehenden Geschäftsräumen im Erdgeschoss sowie der nördlich anschließenden, teilweise mindergenutzten gewerblichen Flächen ist eine Fortsetzung der kleinteilig gemischten Nutzungen in der ersten Bauzeile auch entlang der Bündler Straße in Richtung Nordwesten grundsätzlich vorstellbar. Nach Kenntnis der Gemeinde besteht hier jedoch seitens der betroffenen Eigentümer kein Interesse an einer Wiederaufnahme oder Ergänzung kleingewerblicher Nutzungen. Darüber hinaus haben sich entlang dieser Straße die hier bereits eher dominierenden Wohnnutzungen trotz des Verkehrslärms auch über den Geltungsbereich hinaus seit vielen Jahren entwickelt. Das Plangebiet erfasst hiervon nur einen untergeordneten Bereich, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können als Ergebnis eines vorab eingeholten Gutachtens durch passive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich sichergestellt werden (s. Kapitel 5.5 und Anlage A.2). Insofern werden diese Grundstücke, ebenso wie die verbleibenden Flächen des Plangebiets als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO überplant. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich wird darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung ist mit Blick auf die zentrale innerörtliche Lage eine gewisse Flexibilität für ergänzende wohnverträgliche Nutzungen wie Büros/Dienstleistungen städtebaulich auch sinnvoll. Gründe sind hier bspw. flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.

Angesichts der geplanten bestandsorientierten Planung sowie der grundlegenden Zielsetzung, Nachverdichtungen mit Schwerpunkt Wohnen zu unterstützen, werden im Rahmen der planerischen **Feinsteuerung** im gesamten Plangebiet einzelne Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Ansiedlungen von **Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeder Art** (§ 4(3), Nrn. 4, 5 bzw. § 6(2) Nrn. 6, 7, 8 und § 6(3) BauNVO), da sie unabhängig von der künftigen Gebietsausweisung in dieser gewachsenen Nachbarschaft und der gegebenen Erschließungssituation aufgrund ihres höheren Flächenbedarfs, ihrer typischen baulichen Struktur sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens strukturell nicht in das Gebiet passen. Unter Vergnügungsstätten werden dabei diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen<sup>4</sup>. In der Lage im Übergang zu Wohnnutzungen können sie durch Nachtbetrieb etc. ggf. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der

---

<sup>4</sup> Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart.

Nachbarschaft führen. Der mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) soll insgesamt vermieden werden.

### **b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen**

Die Teilfläche WA3 ist durch eine homogene Bebauungsstruktur aus überwiegend 1½-geschossigen kleineren Siedlungshäusern geprägt. Die für diesen Bereich aufgenommene Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf drei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte dient dem grundlegenden Schutz des vorhandenen Gebietscharakters, berücksichtigt aber neben dem realisierten Bestand auch das Ziel, Nachverdichtungen in einem nachbarschaftsverträglichen Rahmen zuzulassen. Einer zu intensiven Nutzung mit ggf. erheblichen Auswirkungen auf Versiegelung, Stellplatzbedarf, Straßensystem etc. soll gleichzeitig vorgebeugt werden. Die hierbei berücksichtigte Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung bei Doppelhäusern soll einzelfallbezogene Härtefälle – v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen (z. B. Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung) – vermeiden. Wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung oder Vermietung sind hier ausdrücklich nicht gewünscht, da sie nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen können. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

Während der Vorentwurfsplanungen wurde für ein rückwärtiges Grundstück im Bereich zwischen Pivitstraße und Bachstraße der Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten eingereicht (s. auch Kapitel 4). Dieses rückwärtige Grundstück stellt innerhalb des Plangebiets in der allseits von Bebauung umgebenen rückwärtigen Lage eine Sondersituation dar, ist aber grundsätzlich für eine nachbarschaftsverträgliche Bebauung/Verdichtung geeignet. Mit Blick auf Größe, Zuschnitt, Erschließung und Nachbarschaften ist hier ein kleineres Mehrfamilienhaus vom Grundsatz her vorstellbar, wenn auf das Umfeld angemessen eingegangen wird. Daher werden innerhalb des hierfür separat abgegrenzten Teilbereichs WA4 abweichend von den Regelungen des dort umgebenden WA3 bis zu vier Wohnungen je Wohngebäude bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen. Eine noch stärkere Verdichtung wäre für den Bereich jedoch insbesondere mit Blick auf die Nachbarschaften kritisch zu sehen.

In den übrigen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets sowie für die Mischgebietsflächen wird auf eine Vorgabe der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude angesichts der dort gegebenen Grundstücksgrößen/-zuschnitte, vom Grundsatz her guten Erschließungsmöglichkeiten und/oder bereits entsprechend umgesetzten Angeboten verzichtet.

Im Ergebnis geht die Gemeinde insgesamt davon aus, dass sich künftige Wohngebäude auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand leiten sich die konkreten Nutzungsmaße und die weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bestandsorientiert und bedarfsangepasst aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur ab. Damit wird das grundlegende Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung des realisierten Bestands einen vergleichbaren Spielraum zuzulassen. Eine Ausnahme dazu bildet die **Teilfläche WA5** mit dem bestehenden zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhaus. Das in Kubatur und Bauvolumen von der prägenden kleinteiligen Bebauungsstruktur beidseits der Pivitstraße abweichende Gebäude wird hier bestandsorientiert überplant, ein vergleichbarer

Spielraum soll der Nachbarschaft angesichts der angestrebten grundlegenden Sicherung der bestehenden Wohngebietsstruktur aber nicht eröffnet werden. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich darüber hinaus aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 bzw. 0,6 an den jeweiligen Obergrenzen des § 17 BauNVO für WA- und MI-Gebiete. In dieser innerörtlichen gut erschlossenen Lage soll den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden, auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall ausgeschöpft werden können.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die jeweils angestrebte Bebauung angepasst. In der bislang einheitlich geprägten Teilbaufläche WA<sub>3</sub> wird die GFZ bei einer i. W. erwarteten 1½-geschossigen Bebauung (ein rechnerisch zweites Vollgeschoss ist auch bei 4,8 m Traufhöhe im Obergeschoss/Dachraum möglich) auf 0,7 beschränkt. Bei möglichen zweigeschossigen Gebäuden muss die Grundfläche somit etwas geringer ausfallen, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird vermieden. Demgegenüber gewährt die GFZ von 0,8 bzw. 1,2 für die verbleibenden Teilflächen WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und MI ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben, gleichzeitig wird die Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewahrt.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** greift den Bestand mit seiner i. W. zweigeschossigen Bebauung auf, überwiegend wird daher die höchstzulässige Zahl mit zwei Vollgeschossen vorgegeben. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung und bei entsprechender Regelung von Trauf- und Firsthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung werden auch in ihrer Wirkung 1½-geschossige Gebäude, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, planungsrechtlich gesichert.
- Um Volumen und Höhe der Baukörper weiter einzugrenzen, erfolgen konkrete Festsetzungen von **Trauf-/Wand- und Firsthöhen**. Die maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die jeweiligen Teilbereiche geregelt, insgesamt sind die Festsetzungen i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt und berücksichtigen darüber hinaus das nach Westen abfallende Gelände, so dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt.  
Die festgesetzten Höhen orientieren sich jeweils i. W. am Gebäudebestand und sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.  
Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird für straßenbegleitende Bauzeilen auf die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch Mittelung der Höhenlage der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann. Die das Gebiet erschließenden Straßen liegen in der Örtlichkeit ausgebaut vor, so dass ein konkreter Höhenbezug gegeben ist. In den rückwärtigen WA-Teilflächen wird der untere Bezugspunkt für die Höhenmaße in Anlehnung an andere Planverfahren der Gemeinde (z. B. Bebauungsplan Nr. Ei 12) bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau und dort als geometrischer Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche definiert.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** gemäß örtlichen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen vorliegend i. W. in Form von bestandsorientierten Baufenstern festgesetzt. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung

einzugrenzen. Die gewählten Tiefen lassen in Abhängigkeit der Bestandssituation überwiegend einen Erweiterungs-/Veränderungsspielraum für die bestehenden Baukörper zu.

Im rückwärtigen WA2 und tlw. im WA3 sind Nachverdichtungen durch eigenständige Neubauten gut realisierbar. Dafür sind in der Umsetzung teilweise Grundstücksteilungen und privatrechtliche Regelungen zur Erschließung erforderlich. Um hier möglichst viel Flexibilität zu erreichen, werden die neuen Baufenster i. W. durchgängig über die Grundstücke gelegt. Zu den Grundstücksgrenzen der Altbebauung werden Mindestabstände der Baugrenzen von i. W. 3 m berücksichtigt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen von ca. 13-20 m wird in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten gewählt, eine nach Südwesten ausgerichtete Bebauung mit hohem Wohnwert und günstiger Besonnung ist so gut umsetzbar.

- Ergänzend erfolgt mit Blick auf die im Plangebiet und in der Nachbarschaft umgesetzte Bebauung die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu Verkehrsflächen auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum weiterhin gesichert.
- Die Festsetzung der **offenen Bauweise** wird mit Blick auf Bestand und Nachbarschaft gewählt. Da im Plangebiet und seinem näheren Umfeld bereits überwiegend Einzelhäuser entstanden sind, gleichzeitig aber insbesondere auch rückwärtig Nachverdichtungsoptionen für Anbauten zugelassen werden sollen, wird die Zulässigkeit konkretisierend auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt. Hiermit wird eine dem Erschließungsnetz und der gewachsenen Nachbarschaft angepasste Verdichtung ermöglicht. Das Ziel der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und Straßenraumwirkung entsprechend dem Bestand wird weiter unterstützt.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper. Mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen, der Quartierscharakter soll erhalten werden. Vorgeschlagen werden in dieser Bestandssituation Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen (Dachlandschaft, Fassaden) und Werbeanlagen sowie zur Begrünung von Stellplatzanlagen und zur Gestaltung in Vorgartenzonen. Diese nehmen im geltenden Umfang Rücksicht auf den Gebietscharakter und garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit. Gleichwohl wird den Bauwilligen ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt.

#### a) Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend werden daher folgende Regelungen getroffen:

- Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach, in Teilbereichen auch ausgebildet in der Sonderform des Krüppelwalmdachs. Darüber hinaus finden sich vereinzelt auch andere Dachformen innerhalb der Mischgebietsfläche. Die in der Örtlichkeit realisierten Dachformen werden abgestimmt auf die Bestandssituation für die unterschiedlichen Teilflächen im Änderungsbereich vorgegeben. Eine gute Ausnutzung des Dachraums ist vor dem Hintergrund der zulässigen Trauf- und Firsthöhen grundsätzlich gewährleistet. Darüber hinaus ist für den rückwärtigen, nicht straßenraumwirksamen Teilbereich WA2

neben dem Satteldach ein etwas größerer Spielraum vorstellbar – ergänzend wird dort insofern das derzeit häufiger nachgefragte Flachdach ermöglicht. Dagegen soll das in Teilfläche WA5 abweichend realisierte und bestandsorientiert gesicherte Pultdach aus den bereits genannten Gründen nicht als Maßstab für die weiteren Teilflächen gelten.

Angestrebt wird aus gestalterisch-architektonischen Gründen darüber hinaus eine einheitliche Ausprägung der Dachneigungen von Doppelhäusern.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam werden und optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht. Gleichwohl bieten gerade Dachaufbauten in bereits bebauten Bereichen einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung. Bislang sind im Plangebiet straßenraumwirksame Dachaufbauten und -einschnitte kaum realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor, um eine baulich-visuelle Unterordnung derartiger Elemente auch künftig zu wahren.
- Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** aufgenommen, die die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglichen. Am Markt zunehmend angebotene ausgefallene, künstliche Farbgebungen (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb) entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.  
Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im bereits überwiegend bebauten Plangebiet bislang nicht realisiert. Für eine positive Ortsbild- und Gestaltungspflege sollen insofern Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zugelassen werden.
- **Dachbegrünungen** werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Da Dachbegrünungen für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig sind, sind diese innerhalb des Plangebiets eher auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren. Ebenso sollen **Solaranlagen** trotz einer möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektion zugelassen werden, da sie im Sinne des globalen Klimaschutzes den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Ziel in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung auf den Hauptbaukörpern einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz sowie z. T. auch Glas. Um den städtebaulichen Gesamteindruck zu erhalten werden nur diese Materialien für die Gestaltung der Außenwände zugelassen. Die Zielsetzungen durchbrechende bossierte bzw. gewölbte Klinker werden dagegen ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Da der Bebauungsplan ein bereits weitgehend bebautes Gebiet überplant, können sich einzelne Differenzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der realisierten Gestaltung der baulichen Anlagen ergeben. Daher werden **für den überplanten Altbestand** angemessene Möglichkeiten für **Abweichungen** berücksichtigt.

### **b) Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind heute Teil des Ortsbilds und v. a. in (werbe-)attraktiven Lagen in besonderem Maß geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen. Als gewerbliche Nutzung sind sie innerhalb des MI auch als Fremdwerbung an den Gebäuden sowie auf den Grundstücken grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch im WA zulässig sein und damit gestalterische Bedeutung erlangen. Insbesondere mit Blick auf die verkehrsgünstige Lage an der Bündler Straße (L 545) mit den hier erfassten kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen kann eine abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild beitragen. Darüber hinaus kann aber auch die Gefahr bestehen, dass Verkehrsteilnehmer abgelenkt werden – hier insbesondere bei auffälliger, sich ändernder Werbung oder durch „grelle“ Farben, mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation werden daher rahmensetzende Regelungen zu **Farbwahl** und **Beleuchtung** getroffen. Ausgeschlossen werden aus den genannten Gründen Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität) sowie die Verwendung „greller“ Farbtöne. In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber in ausreichendem Maß.

### **c) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

**Einfriedungen in Vorgärten und Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, kann das negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften haben. Unter Berücksichtigung des realisierten Bestands werden zur straßenräumlichen Einbindung rahmensetzenden Vorgaben zu Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie für Mülltonnen/ Abfallbehälter getroffen. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt zudem Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Vergleichbare Vorgaben werden von der Gemeinde in städtebaulich ähnlichen Situationen gemacht und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und fördern die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Eine ausreichende Bepflanzung der Anlagen – vorliegend geregelt durch Vorgaben zur Mindestbepflanzung mit Überstellung ab 4 Stellplätzen mit Bäumen – dient neben gestalterischen Zielen auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets ist über die angrenzenden bzw. vom Geltungsbereich erfassten Straßen bereits grundsätzlich vorhanden. Änderungen sind hier nicht geplant. Die Bündler Straße ist als Landesstraße klassifiziert (L 545) und weist eine entsprechende Verkehrsbelastung auf. Gemäß der letzten amtlichen Verkehrszählung des Landesbetriebs Straßenbau NRW fahren auf dem Abschnitt nördlich der Kreuzung mit der Löhner Straße (L 782) täglich ca. 11.500 Kfz<sup>5</sup>. Über diese beiden übergeordneten Straßen ist das Plangebiet gut an die weiteren Ortsteile angeschlossen, darüber hinaus besteht im weiteren nördlichen Umfeld ein Anschluss an die Autobahn A 30. Insgesamt ist damit im Bestand ein leistungsfähiger Anschluss des Plangebiets an das klassifizierte Verkehrsnetz sichergestellt. Durch die bestandsorientierte Überplanung mit begrenzten Nachverdichtungsoptionen wird **keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung** auf den angrenzenden Straßen erwartet. Die hinzukommenden Verkehre können von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

Die vom Geltungsbereich erfassten Teilflächen von Pivitstraße und Bachstraße sowie ein dort bestehender verbindender Fußweg werden in ihrem Bestand in den Bebauungsplan übernommen und als entsprechende Verkehrsflächen festgesetzt. Die gegebene Durchlässigkeit für **Fußgänger und Radfahrer** wird sich infolge der Planung nicht verändern. Anschlussmöglichkeiten an die regelmäßig verkehrenden **Regionalbuslinien** (470, 646, 648) und damit in die umliegenden Ortsteile sowie nach Herford und Bünde liegen in fußläufiger Entfernung südlich an der Kreuzung Bündler Straße/Löhner Straße sowie nordöstlich im Bereich der Grundschule.

Die Erschließung der Gebäude entlang der Bündler Straße ist über einzelne Grundstückszufahrten im Bestand realisiert. Im Zuge der unter Einsatz von Fördermitteln erfolgten Neu-/Umgestaltung dieses Straßenzugs wurden entsprechende Zufahrten, vorgelagerte Stellplätze etc. in Abstimmung mit den einzelnen Grundstückseigentümern umgesetzt. Die verbleibenden Flächen wurden durch weitere straßenbegleitende Stellplätze und Pflanzinseln gestaltet. Eine Beibehaltung dieser Situation ist insofern wünschenswert, von weitergehenden Regelungen im Bebauungsplan wird innerhalb der Ortsdurchfahrt jedoch abgesehen. Sollten Änderungen der bestehenden Zu-/Abfahrten bei Neuorganisation auf den betroffenen Grundstücken beabsichtigt werden, bedürfen diese einer Genehmigung durch den Straßenbaulastträger Straßenbau NRW.

Darüber hinaus sind einzelne rückwärtig realisierte Gebäude über private Stichwege erschlossen und ggf. auch über Baulasten oder privatrechtliche Regelungen gesichert. Um in diesen Bereichen eine Überbauung auch künftig auszuschließen, werden vorliegend auch im Sinne der Klarstellung entsprechende **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten der Anlieger in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundstückszuschnitte sowie Eigentumsverhältnisse lassen eine weitere rückwärtige Bebauung und Erschließung nur z. T. über eigene Grundstücke zu. Im Rahmen der Umsetzung lässt sich eine weitere Bebauung so ggf. nur bei Neuordnung auf dem Grundstück selbst oder im Einvernehmen mit den Nachbarn auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen/grundbuchlicher Sicherung realisieren.

**Private Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind hier nicht erforderlich. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen im Zufahrtsbereich (s. Kapitel 5.2) schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet insofern auch den Straßenraum.

---

<sup>5</sup> Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB): DTV-Wert, durchschnittliche Anzahl Kfz pro Tag aus Verkehrszählung 2015; Datenabfrage am 30.04.2018

## 5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Vorliegend betrifft dies insbesondere die mit der hohen Verkehrsbelastung auf der Bündler Straße (L 545) verbundenen **Immissionen durch den Kfz-Verkehr**. Auch wenn die vorliegende Planung diesen Lärmkonflikt nicht auslöst oder verstärkt, ist die bestehende Vorbelastung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen; im BauGB ist hierzu gefordert, dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Da normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse für die Bauleitplanung bislang nicht definiert worden sind, greift die Gemeinde zur städtebaulichen Beurteilung des Lärms auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zurück<sup>6</sup>. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Angesichts der Bestandsüberplanung und dem Ziel, Nachverdichtungen zu ermöglichen, ist zur Klärung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche und hieraus abzuleitender Schutzmaßnahmen eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden (s. Anlage A.2). Der Gutachter hat seiner Prüfung die Verkehrsbelastungszahlen der letzten amtlichen Zählung (2015) zugrunde gelegt und diese pauschal um 20 % erhöht, damit die Berechnungsergebnisse auch mittelfristig Bestand haben. Die Ergebnisse der EDV-gestützten Schallausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung von Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. belegen die teilweise erheblichen Belastungen im Änderungsbereich durch den Straßenverkehrslärm:

- Im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der Bündler Straße werden Beurteilungspegel von bis zu 70/63 dB(A) tags/nachts erreicht.
- Mit zunehmender Entfernung von der Bündler Straße nehmen die Beurteilungspegel ab – für die Bestandsbebauung in der zweiten Baureihe liegen die Werte noch bei bis zu 60/53 dB(A) tags/nachts sowie an den übrigen Wohnhäusern bei bis zu 53/47 dB(A) tags/nachts.
- Für die potenziell bebaubaren Freiflächen mit geringerer Entfernung zur Bündler Straße sind Beurteilungspegel von bis zu 61/54 dB(A) tags/nachts ermittelt worden, auf den überwiegenden freien Flächen im Plangebiet herrschen aber idealtypische WA-Werte vor.

Die Ergebnisse zeigen, dass an der vorhandenen Straßenrandbebauung die Schwelle der Gesundheitsgefahr erreicht bzw. überschritten wird. Somit besteht bereits heute (unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung) ggf. ein Rechtsanspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulasträger, solange im Bestand keine Änderungen/genehmigungspflichtige andere Bauvorhaben umgesetzt werden.

Der hier gewachsene Siedlungsbereich ist kleinteilig strukturiert. Aktiver Lärmschutz (Wand/Wall) zum Schutz der künftigen Wohnnutzungen ist aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands, der bestehenden Erschließungssituation und der Vielzahl betroffener Eigentümer realistisch nicht umzusetzen. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse folgt die Gemeinde daher dem Vorschlag des Gutachters und regelt im Bebauungsplan **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau). Diese hat der Gutachter unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung geschoss-

---

<sup>6</sup> Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

bezogen ermittelt. Je nach Geschossigkeit haben sich dabei unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergeben. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes werden diese vorliegend geschossübergreifend zusammengefasst und im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung und -Ausdehnung“ in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen. Hierzu wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III bis VI zum Schutz vor Verkehrslärm bei Neubauten oder wesentlichen An-/Umbauten die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude können so grundsätzlich gewährleistet werden. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Die DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018)<sup>7</sup> kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Erfahrungswerte der letzten Jahre zeigen, dass für Flächen innerhalb der Lärmpegelbereiche I-III i. d. R. bereits ortsübliche Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse zu bewirken. Zudem werden aufgrund der geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei neuen Gebäuden regelmäßig Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut, so dass in den Lärmpegelbereichen I bis III gegenüber den Wärmeschutzanforderungen i. d. R. keine weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Angesichts der bestehenden Vorbelastung entscheidet sich die Gemeinde jedoch vorsorglich zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich III. Die verbleibenden Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II befinden sich in einem Bereich, in dem die idealtypischen WA-Werte eingehalten werden. Ergänzende Regelungen im Bebauungsplan sind hier nicht erforderlich.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung, sofern ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen erbracht wird, dass geringere als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen für gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude ausreichen. Eine einzelfallbezogene Prüfung kann angemessen im Rahmen der Genehmigungsverfahren erfolgen.

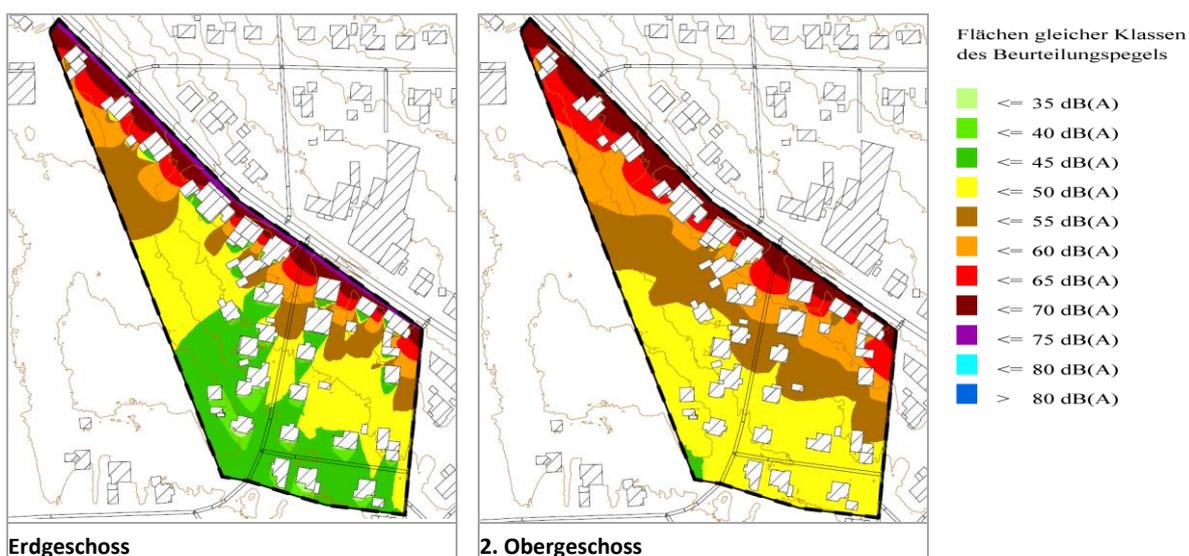
Empfohlen wird darüber hinaus im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“, bei Neu-/Umbauten besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer (soweit möglich) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Aufgrund der insbesondere von Norden/Nordosten einwirkenden Verkehrsräusche wird dies jedoch nicht immer vollständig möglich sein (z. B. Schlafräume) – von einer entsprechenden Grundrissvorgabe im Bebauungsplan wird daher abgesehen. In diesen Fällen können entsprechende Lüftungseinrichtungen zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von 62 dB(A) tags grundsätz-

---

<sup>7</sup> Hinweis: Das Schallgutachten wurde unter Zugrundelegung der zum damaligen Zeitpunkt geltenden DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 erstellt. Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter entspricht die im Gutachten angewandte Berechnungsmethodik der maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche den Rechenverfahren der zwischenzeitlich aktualisierten DIN 4109, Ausgabe Januar 2018. Bei der Festsetzung zum passiven Schallschutz wird insofern auf die aktuelle Fassung der DIN 4109 Bezug genommen. Im Sinne der Klarstellung wurde die Festsetzung zum passiven Schallschutz in Abstimmung mit dem Schallgutachter vor Wiederholung der Offenlage redaktionell angepasst.

lich aus<sup>8</sup>. Für das Plangebiet ist festzuhalten, dass entsprechend der Ausrichtung der betroffenen Bestandsgebäude zur Bündler Straße die Baukörper selbst (teilweise) schallabschirmend wirken und gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung an den rückwärtigen Gebäudefassaden und in den unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereichen (Süd- bzw. Westseite der Gebäude) führen (s. nachfolgende Abbildung). Damit sind zumindest in schallabgeschirmten Teilen der ersten Baureihe sowie ab der zweiten Baureihe auch Bereiche mit Außenpegeln von  $\leq 60$  dB(A) erreichbar. Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich. Ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus einen zusätzlichen Schutz bieten (z. B. Wände zur Abschirmung von Terrassen o. Ä.). Diese sind im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans (u. a. zu den überbaubaren Flächen) grundsätzlich realisierbar.



**Geräusch-Immissionen / KFZ-Verkehr / Tag**

Akus GmbH Bielefeld, 21.11.2017, hier: Anlage 3 / Blatt 1 und 3, unmaßstäblicher Auszug

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass durch die dargestellten Maßnahmen in der örtlichen Situation angemessen auf die bestehende Belastung durch den Straßenverkehrslärm Rücksicht genommen wird und dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

Weitere relevante Emissionsquellen (Landwirtschaft/Viehhaltung, Gewerbe etc.), von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) verursacht werden könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Zwei nördlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbebetriebe (Kfz-Handel ohne Werkstatt und Matratzenlager, beide mit Nutzungsgenehmigungen für die Tagzeit) haben sich im Rahmen des § 34 BauGB in Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohnnutzungen entwickelt und werden angesichts der bestehenden Genehmigungslage sowie nach Rücksprache mit dem Schallgutachter als WA-verträglich eingestuft. Der Gemeinde sind diesbezüglich im Bestand auch keine nachbarschaftlichen Probleme bekannt. Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele insofern auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen oder immissionsbezogene Einschränkungen bislang ausgeübter Nutzungen bewirkt.

<sup>8</sup> BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut und an die örtlichen **Ver- und Entsorgungssysteme** angeschlossen. Die grundlegenden Anforderungen für einen Anschluss an Versorgungsmedien wie **Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc.** sind angesichts der schon erfolgten Erschließung und Bebauung somit geklärt. Auch die **Abfallentsorgung** ist im Bestand bereits geregelt. Die einzelnen hinzukommenden Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücken können grundsätzlich an die bestehenden Ver-/Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung werden hier bislang keine zusätzlichen Probleme erwartet.

Die Deutsche Telekom GmbH hat im Verfahren auf vorhandene Telekommunikationslinien (TK-Linien) des Unternehmens hingewiesen. Die mitgeteilten Hauptleitungen werden soweit erkennbar innerhalb der bestehenden öffentlichen Straßen geführt. Darüber hinaus sind aufgrund des bereits erschlossenen und bebauten Gebiets entsprechende Hausanschlüsse vorhanden. Vorsorglich wird für künftig mögliche Baumaßnahmen darauf hingewiesen, dass Bestand und Betrieb der TK-Linien weiterhin zu gewährleisten und deren Zugänglichkeit aufrechtzuerhalten ist. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen im Falle von Baumaßnahmen wird insofern empfohlen.

Die Anforderungen des vorbeugenden **Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist weiterhin zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Gemäß Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt heute im Mischsystem. Die im rückwärtigen WA2 sowie im westlichen Teilbereich des WA3 ermöglichte Neubebauung wird ihr Niederschlagswasser künftig über eine noch von der Gemeinde Hiddenhausen zu errichtende Regenwasserkanalisation direkt in den Eilshauser Bach einleiten.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist Teil eines insgesamt kleinteilig strukturierten und durchgrünten Siedlungsbereichs. Verblieben sind hier i. W. einzelne unbebaute oder sehr große Gartengrundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten. Alte Gehölzstrukturen prägen einzelne private Grundstücke (insbesondere entlang der Bachstraße), darüber hinaus finden sich in den z. T. intensiv gestalteten Gärten auch umfassend standortfremde Gehölze. Mit der Fassung der Baugrenzen nimmt der Bebauungsplan bereits Rücksicht auf im Randbereich stockende, straßenraumprägende Gehölze. Angesichts des Planungsziels soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung von besonderen grünordnerischen Maßnahmen wie dem Erhalt einzelner Gehölze, Eingrünungsmaßnahmen etc. abgesehen werden, zumal aufgrund der Bauformen auch weiterhin eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist. Die allgemeine Sicherung der Gehölze über die Baumschutzsatzung der Gemeinde<sup>9</sup> gilt hiervon unbenommen.

---

<sup>9</sup> Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hiddenhausen dürfen nach der Satzung geschützte Bäume, im gemeindlichen Einvernehmen nur gerodet werden, wenn sie einem planungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Vorhaben entgegenstehen. Die Satzung der Gemeinde Hiddenhausen zum Schutz des Baumbestandes ist u. a. auf der Homepage der Gemeinde Hiddenhausen einsehbar.

Soweit bislang erkennbar, werden Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

## 6. Umwelrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Der Änderungsbereich erfasst bislang überwiegend bebaute Flächen und lässt darüber hinaus ergänzende Nachverdichtungsoptionen in rückwärtigen Gartenbereichen zu. Vorprägungen und -belastungen sind insbesondere durch den bebauten Siedlungsbereich und die stark befahrene Bündler Straße (L 545) gegeben. Die aus der untergeordneten Nachverdichtung resultierenden Beeinträchtigungen der Umwelt – hier v. a. durch Bodenversiegelung sowie Veränderungen von Lebensraumstrukturen und Ortsrandbereich – sind nach bisherigem Kenntnisstand auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen wird vorliegend nicht ermöglicht. Erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Umweltbelange werden nicht erwartet. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und § 1ff. des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes sinnvoll. Die Flächen im Plangebiet unterliegen seit Jahrzehnten überwiegend einer baulichen Nutzung und Versiegelung durch Bebauung und Verkehrswege, die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind hier bereits entsprechend überprägt. Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung im Bestand. Westlich werden bislang i. W. unversiegelte Gartenflächen einbezogen. Der zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt daher insgesamt nur in begrenztem Umfang. Mit der angestrebten Baulückenschließung und Nachverdichtung trägt die Gemeinde dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften wurde eine Artenschutzprüfung eingeholt. Auf Grundlage von Begehungen 2017/2018, der Auswertung vorliegender Fachinformationssysteme sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Störeinflüsse durch bestehende Siedlungsnutzungen, Straßen etc. kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die örtlichen Biotopstrukturen hier i. W. Lebensräume für eher störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraums bieten (sog. „Allerweltsarten“). Konkrete Nachweise planungsrelevanter Arten liegen insgesamt nicht vor, die Habitateignung ist bereits deutlich eingeschränkt. Insgesamt wird das Konfliktpotenzial vor Ort als gering bewertet. Eine wesentliche Änderung der bestehenden Lebensraumstrukturen infolge der Planung ist ebenfalls nicht zu erwarten. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Artenschutzbeitrag (s. Anlage A.3) wird verwiesen.

Eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und somit Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Überprüfung insgesamt nicht zu erwarten. Die mit der Planung ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung ist somit im vorbereiteten Umfang unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung (Neubau, Abriss). Im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes wird im Gutachten darüber hinaus empfohlen, Störungen durch Lichtimmissionen soweit wie möglich zu reduzieren sowie insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Darüber hinaus ist grundsätzlich die nach BNatSchG geltende zeitliche Begrenzung bei Schnitt- und Rodungsarbeiten zu beachten.

### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich aber nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Die Vorbereitung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Aus den genannten Gründen räumt die Gemeinde der vorliegenden Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Innenbereich nach § 34 BauGB bewertet, Ausgleichmaßnahmen werden dort im Hinblick auf mögliche Nachverdichtungen nicht erforderlich. Dagegen sind die tieferen Gartenbereiche (betrifft v. a. Teilfläche WA2) nicht vollumfänglich im Rahmen des § 34 BauGB zu bewerten und sollen daher nach Maßgabe der Eingriffsregelung bilanziert und naturschutzfachlich ausgeglichen werden. Auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgte hierzu eine rechnerische Ermittlung des mit der Planung verursachten Ausgleichsbedarfs nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (Einzelheiten s. Umweltbericht Kapitel 3). Der Gesamtkompen-

sationsbedarf für den für unvermeidbar bewerteten Eingriff beträgt danach rechnerisch knapp 5.800 Biotopwertpunkte.

Das rechnerische Defizit soll über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden, hier durch Zuordnung zu der bereits umgesetzten Maßnahmenfläche „Schweichler Wald“ (Flurstück 281, Flur 12 in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck). Auf dieser externen Ausgleichsfläche wurde im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe eine Ackerfläche aufgeforstet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit somit angemessen und sachgerecht ausgeglichen werden kann.

### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des gewachsenen Siedlungsbereichs und ist baulich bereits in Teilen vorgeprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Eilshausen liegen nicht vor. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist bislang aber nicht erkennbar.

Vor dem Hintergrund der angestrebten geringfügigen Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung nach bisheriger Kenntnis nicht wesentlich berührt. Zudem wird auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes hingewiesen, die u. a. bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden zu beachten sind.

## 7. Bodenordnung

Das Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nicht erkennbar. Die Flächen stehen im Privateigentum und sind bereits zu großen Teilen bebaut. Der Anschluss rückwärtiger Bebauung ist ggf. über privatrechtliche Regelungen zwischen den hiervon betroffenen Eigentümern zu sichern.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet WA	2,22
Mischgebiet MI	0,37
Straßenverkehrsfläche inkl. Fußweg, öffentlich	0,15
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>2,74</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die vorliegende Planung hat das wesentliche Ziel, den bislang auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilenden Siedlungsbereich in seinen Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld zu sichern und nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Aus diesem Grund ist die Einleitung der Planverfahren zur 28. FNP-Änderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Ei 21 im September 2017 vom Gemeindeentwicklungsausschuss beschlossen worden (VL-193/2017). Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurde nach Vorstellung der Vorentwurfsplanungen im Mai 2018 (VL-70/2018) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde im Zeitraum Januar – März 2019 durchgeführt. In diesem Rahmen haben Bürger/innen aus dem Plangebiet ergänzende bzw. alternative Nachverdichtungsoptionen angeregt, die im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der Nachbarschaften aufgegriffen werden. Darüber hinaus wurden in einer weiteren Stellungnahme Planungsziele und Geltungsbereich hinterfragt und umfängliche Flexibilität für die Bebaubarkeit des eigenen Grundstücks gefordert. Im Ergebnis der Abwägung werden Planungsziele, Planinhalte und Geltungsbereich vom Grundsatz her bestätigt. Zudem widersprechen Baufreiheiten im geforderten Umfang dem wesentlichen Planungsziel einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen/Strukturen und werden insofern nicht eröffnet. Um den Interessen der betroffenen Eigentümer in dieser vorgeprägten Innenbereichslage entgegenzukommen, sind die überbaubaren Flächen dort aber optimiert worden. Die Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben i. W. allgemeine Anregungen und Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen, zur Verkehrslärmvorbelastung sowie für die Artschutzuntersuchung gegeben. Die angewandte Methodik im Schallgutachten und im Umweltbericht wurde bestätigt, ebenso die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielvorgaben der übergeordneten Planungsebenen. Darüber hinaus wurde seitens des Kreises Herford auf eine mögliche Einschränkung vorhandener Gewerbebetriebe nördlich benachbart zum Plangebiet hingewiesen. Die Situation wurde daher auf Grundlage des genehmigten Bestands geprüft und mit dem Schallgutachter erörtert – im Ergebnis werden die benachbarten Betriebe als WA-verträglich bewertet. Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte hat der Gemeindeentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 20.05.2019 (VL-80/2019) beraten und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. Ei 21 beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB durchzuführen.

Der Entwurf hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 15.08.2019 öffentlich ausgelegen – Stellungnahmen sind in diesem Rahmen nicht eingegangen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Aufgrund der Anregung des Kreises Herford im Zuge der Behördenbeteiligung wurde mit Blick auf den im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Eilshausenbach zur umfassenden Information ein Hinweis auf die dort nach Landeswassergesetz für bauliche Maßnahmen geltenden Regelungen aufgenommen (s. Kapitel 3.4).

Parallel wurden die Planungen für das im nördlichen Plangebiet angedachte Mehrgenerationen-Wohnprojekt konkretisiert. Im Hinblick auf die grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde, derartige Wohnformen zur Stärkung der Ortsteile zu etablieren, wurde das Projekt unter Berücksichtigung der im Entwurf vorgeschlagenen Festsetzungen zunächst weiter abgestimmt. Im Ergebnis soll hier die überbaubare Fläche geringfügig modifiziert werden.

Aufgrund der sich nach der Offenlage ergebenden Änderung der Entwurfsunterlagen ist nun eine erneute Offenlage durchzuführen. Darüber hinaus hat sich im Zuge des weiteren Planverfahrens herausgestellt, dass die gemeinsame Bekanntmachung der Offenlage zur 28. FNP-Änderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Ei 21 gemäß aktueller Rechtsprechung fehlerhaft war, so dass dieser Verfahrensschritt im Sinne der Rechtssicherheit für beide parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren wiederholt wird. Zur umfassenden Information sind die zur wiederholten Offenlage vorgenommenen Änderungen in der Plankarte des Bebauungsplans Nr. Ei 21 entsprechend markiert.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Hiddenhausen und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Hiddenhausen, im August 2020