

- Gemeindeverwaltung -

Az.: III Bo./Re.-B E G R Ü N D U N G
- - - - -

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. SC 9
"Im Wiesdahl" der Gemeinde Hiddenhausen im
Ortsteil Schweicheln-Bernbeck

I. Veranlassung zur Planaufstellung

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und die Grundlagen für den Vollzug nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 - BGBl I S. 2256 - und der Änderung durch Gesetz vom 06.07.1979 - BGBl I S. 949 - erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden. Insbesondere soll der Plan die Grundlage bilden für Notwendigkeit und Ausmaß der Planung, Verkehrsflächen, Bodenordnung, Vorkaufsrecht, Umlegung, Sanierung usw.

Zuerst war vorgesehen, nur die Freiflächen (das Flurstück 66/35 heute 232 bis 238) zu verplanen und hierüber einen Bebauungsplan aufzustellen. Da im Norden die Möbelfabrik Niestrath direkt an das Gebiet angrenzt, wurden frühzeitig Gespräche mit dem Gewerbeaufsichtsamt in Minden geführt, um die Immissionsprobleme schon im Vorfeld des Planverfahrens auszuräumen bzw. in die Planung mit einzubeziehen. Vom Gewerbeaufsichtsamt wurde bei diesen Gesprächen dringend geraten, auch das Gelände Niestrath in das Plangebiet mit einzubeziehen, um wirksame Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan mit vorsehen zu können.

Entsprechend wurden die Planungen vorangetrieben und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Um die Firma Niestrath im Plangebiet absichern zu können, wurde das Gelände im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Entsprechend sollte dieser Bereich im Flächennutzungsplan von Wohnbaufläche in Mischgebiet geändert werden.

Diese Änderung ist mit einer klaren geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die gesamte umliegende Wohnbaufläche nicht vereinbar. Es ist daher fraglich, ob aus diesem Grunde im Rahmen des für die FN - Planänderung notwendigen landesplanerischen Anpassungsverfahrens das notwendige Einvernehmen erzielt werden kann. In Anbetracht dieser Sachlage sollten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unverändert bleiben.

Auf Anregung des Kreisplanungsamtes ist nun nach Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt das Plangebiet so verkleinert worden, daß das Grundstück der Firma Niestrath nicht mehr zum Bebauungsplan gehört. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Immissionsschutzanlagen zwischen Gewerbegebiet und neuer Wohnbebauung verbleiben jedoch im Plangebiet, so daß der Immissionsschutz sichergestellt ist. Ein weiterer Grund für die Ausklammerung des Geländes Niestrath aus dem Bebauungsplangebiet ist, daß sich Veränderungen hinsichtlich der weiteren Nutzung der gewerblichen Anlagen abzeichnet, so daß es sinnvoll erscheint, diese Flächen in andere Planungen mit einzubeziehen.

Aus diesen Überlegungen heraus hat der Rat der Gemeinde Hiddenhausen den Aufstellungsbeschluß vom 10.02.1983 für diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 06.10.1983 aufgehoben und den nachfolgenden neuen Aufstellungsbeschluß gefaßt. Der räumliche Geltungsbereich wird nun wie folgt begrenzt:

Im Norden: Beginnend an der Ostgrenze der Heinestraße, entlang der Südgrenze des Flurstückes 52 der Flur 2, bis zur Westgrenze der Herforder Straße.

Im Osten: Von vorgenanntem Punkt entlang der Westgrenze der Herforder Straße bis zur Südgrenze der Waldstraße.

Im Süden: Von vorgenanntem Punkt entlang der Südgrenze der Waldstraße von der Herforder Straße bis zur Höhe der Ostgrenze der Heinestraße.

Im Westen: Von vorgenanntem Punkt entlang der Ostgrenze der Heinestraße bis in Höhe der Südgrenze des Flurstückes 52 der Flur 2.

Alle Flure gehören zur Gemarkung Schweicheln-Bembeck.

II. Zum Planinhalt

Der vom Regierungspräsident in Detmold am 17.05.1979 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Entsprechend ist es gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um in dem Siedlungsbereich dem Wohnen eindeutigen Vorrang einzuräumen.

Zwischen Wohngebiet und dem Gelände Niestrath außerhalb des Plangebietes sowie zwischen der Wohnbebauung und der B 239 ist ein Immissionsschutzwall geplant mit einer Kronenhöhe bis 3 m. Dieser Immissionsschutzwall ist gemäß einem aufgestellten Pflanzschema zu begrünen. Die hierfür erstellten Pläne sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das Maß der baulichen Nutzung sind bei der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) die Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung als obere Grenze festgelegt worden.

Da in unmittelbarer Nähe des Plangebietes auf einem angepachteten Grundstück ein Spielplatz der Gemeinde aufgegeben werden mußte, wurde im Bebauungsplan ein Kinderspielplatz eingeplant.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die weitere Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, um dadurch zu einer Nutzung und Bebauung des Gebietes zu kommen, die planerisch, wirtschaftlich und städtebaulich zu vertreten ist. Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht durchaus die Gefahr, daß in diesem Gebiet in Ermangelung einer Gesamtkonzeption Fakten geschaffen werden, die den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und besonders einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen.

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Hiddenhausen an der B 239. Über die Bundesstraße wird das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind jeweils an den Straßeneinmündungen Sichtwinkel festgesetzt.

Im Bereich des Sichtwinkels an der Einmündung Waldstraße in die Bundesstraße 239 muß die vorhandene Böschung auf die festgesetzte Höhe innerhalb des Sichtwinkels abgetragen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, beim Ausbau der reinen Wohnstraße (Planstraße) durch verkehrsregelnde Maßnahmen eine Verkehrsberuhigung vorzunehmen. Verkehrsberuhigte Zonen sollen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs müssen entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 19.09.1972 (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen) auf den einzelnen Grundstücken die erforderlichen Parkflächen im Bauantrag nachgewiesen werden. Die Höchstwerte des Runderlasses sind Mindestwerte, die unbedingt einzuhalten sind.

Außerdem gehört zur Erschließung des Geländes noch eine fußläufige Verbindung zwischen der Heinestraße und der B 239 an der Nordseite des bepflanzten Immissionsschutzwalles. Dieser Fußweg erhält noch eine Verbindung durch den Immissionsschutzwall entlang des geplanten Spielplatzes bis an die Erschließungsstraße. Die Pläne über den geplanten Tunnel durch den bepflanzten Erdwall sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die von der angrenzenden gewerblichen Bebauung außerhalb des Plangebietes ausgehenden Beeinträchtigungen und Immissionen werden durch den 10 m breiten und 3 m hohen bepflanzten Erdwall auf ein erträgliches Maß gegenüber der allgemeinen Wohnbebauung reduziert.

Zusätzliche Festsetzungen wurden bezüglich der Wohnruhe insofern getroffen, als bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Sinne von § 29 BBauG zur Minderung von Verkehrsgeräuschen und von gewerblichem Lärm die Außenwandbestandteile zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß § 59 BauONW mit einem Schalldämmwert nach VDI 2719 von 25 bis 29 dB auszustatten sind (Schallschutzfenster).

Für die Bepflanzung des Eröwalles ist ein Pflanzschema aufgestellt worden, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Durch die Festsetzung einer Mindesteingrünung wird eine größtmögliche Durchgrünung des Bebauungsplangebietes gewährleistet. Alle Eingrünungsfestsetzungen tragen außerdem zu einer guten Durchlüftung und Luftfilterung innerhalb der Bauflächen bei.

Die Entwässerung des Plangebietes wird durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen sichergestellt. Die Abwässer werden dann der Kläranlage in Schweicheln-Bermbeck zugeführt, die voraussichtlich im Jahre 1984 erweitert wird.

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH. Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die EMR GmbH sichergestellt.

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

1.) Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	129.000,-- DM
2.) Grunderwerb	33.000,-- DM
3.) Entwässerung	62.000,-- DM
4.) Bepflanzung einschließlich Errichtung des Kinderspielplatzes mit Grunderwerb	90.000,-- DM
5.) Vermessung ca.	<u>5.000,-- DM</u>
Insgesamte Kosten:	<u><u>319.000,-- DM</u></u>

Von diesen Kosten entfallen auf die Gemeinde Hiddenhausen ca. 163.000,-- DM.

Für die Durchführung des Planzieles ist etwa eine Zeit von einem Jahr vorgesehen.

Hiermit belegen
Datum: 10. APR. 1986

Az.: 35.21.11.504.2.53

Der ...-präsident

im Auftrag

B. B.

(Strakeljahn)
Gemeindedirektor

