Diese Planungsunterlage hat dem
☐ Rat der Gemeinde Hiddenhausen
☒ Planungsausschuß
in seiner Sitzung am 30.09.91
bei der Beschlußfassung/Mitteilung zum Tagesordnungspunkt A.II.6
vorgelegen.

Schriftführer

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. Sc 6 "Brauerei Felsenkeller mit Umgebungsbereich" der Gemeinde Hiddenhausen

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

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Beginnend an der Ostgrenze des Bünder Landweges und von dort entlang der Nordgrenze des Weges "Im Oberen Sundern" (Flurstück 2 Flur 1 Gemarkung Sundern) bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 36 und sodann in nördlicher Richtung entlang der Ostgrenze des Flurstücks 36 (Flur 1 Gemarkung Sundern) bis zur Südgrenze der Straße "Lange Brede" (Flurstück 4 Flur 1 Gemarkung Sundern). Von hier entlang der Südgrenze der Straße "Lange Brede" in östlicher Richtung, das Flurstück 323 (Lippinghauser Straße) querend, bis zur Westgrenze der Feldstraße (Flurstück 310 Flur 9 Gemarkung Schweicheln-Bermbeck), jetzt weiter in südlicher Richtung entlang der Westgrenze der Feldstraße bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 259 (Flur 9 Gemarkung Schweicheln-Bermbeck) und von hier in östlicher Richtung über die Feldstraße hinweg entlang der Südgrenzen der Flurstücke 240, 241, 242 und 243 bis zur Westgrenze der Friedrich-Ebert-Straße (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck Flur 8 Flurstück 503); anschließend in nördlicher Richtung entlang der Westgrenze der Friedrich-Ebert-Straße bis in Höhe der Nordgrenze des Alpenweges und von hier in östlicher Richtung über die Friedrich-Ebert-Straße hinweg entlang der Südgrenzen der Flurstücke 237/119, 337/119, 336/119 und 316/119, danach entlang der Westgrenze des Flurstücks 474 in südlicher

Richtung bis zum Grenzpunkt und von dort in östlicher Richtung entlang der Flurstücksgrenze und sich fortsetzend in gerader Richtung über das Flurstück 474 hinweg bis zur Westgrenze des Herrendienstweges.

Im Osten:

Von vorgenanntem Punkt auf der Westgrenze des Herrendienstweges entlang der Westgrenze des Herrendienstweges in südlicher Richtung bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 472 und von hier in westlicher Richtung entlang der Südgrenze des Flurstücks 472 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 374/106, anschließend in südlicher Richtung entlang der Ostgrenze des Flurstücks 374/106 bis zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 340/107 und von dort gerade in westlicher Richtung über das Flurstück 374/106 und 503 (Friedrich-Ebert-Straße) hinweg bis zur Westgrenze der Friedrich-Ebert-Straße. Von vorgenanntem Punkt in nördlicher Richtung entlang der Westgrenze der Friedrich-Ebert-Straße bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 298, dann weiter in westlicher Richtung entlang der Südgrenze des Flurstücks 298 bis zur Nutzungsgrenze auf dem Flurstück 288 und von hier in südlicher Richtung entlang der Nutzungsgrenze bis zur Nordgrenze des Flurstücks 231. Von vorgenanntem Punkt entlang der Nordgrenze der Flurstücke 231, 232 und 233 bis zur Westgrenze des Flurstücks 233. Im Anschluß hieran entlang der Westgrenze des Flurstücks 233 in südlicher Richtung bis zur Nordgrenze des Brauereiweges. Von vorgenanntem Grenzpunkt in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze des Brauereiweges bis in Höhe der Nutzungsgrenze auf dem Flurstück 229. Von dort aus weiterverlaufend auf der Nordgrenze des Brauereiweges in südlicher Richtung über den Brauereiweg hinweg entlang der Nutzungsgrenze auf dem Flurstück 229 und entlang der Westgrenze der Flurstücke 228 und 164/22 bis zum südwestlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks und von dort über das Anschlußgleis der Brauerei Felsenkeller in südlicher Richtung hinweg bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 252. Von vorgenanntem Grenzpunkt in südlicher Richtung entlang der Ostgrenze des Flurstücks 252 bis zu dessen südöstlichstem Grenzpunkt.

Im Süden:

Von vorgenanntem Grenzpunkt des Flurstücks 252 in westlicher Richtung entlang der Südgrenze des Flurstücks 252, jetzt abknickend nach Norden entlang der Westgrenze des Flurstücks 252 bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 296 (Wilhelmshöhe). Dann entlang der Nordgrenze bzw. der Westgrenze der Straße "Wilhelmshöhe" bis zur Einmündung in die L 545 (Bünder Straße) und entlang der Nordgrenze der Bünder Straße bis zur Einmündung des Bünder Landweges.

Im Westen:

Entlang der Ostgrenze des Bünder Landweges bis zur Nordgrenze der Straße "Im Oberen Sundern".

Die im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke liegen in der Flur 1 der Gemarkung Sundern und in den Fluren 8 und 9 der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen in der seit dem 19.12.1979 wirksamen Fassung stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als zu gliedernde und in der Nutzung einzuschränkende gewerbliche Baufläche dar. Für die größeren Flächen im Norden und Osten des Planbereiches ist eine Ausweidung als Fläche für die Landwirtschaft getroffen worden. Der Denkmalplatz im Westen des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Gliederungen und Nutzungseinschränkungen der gewerblichen Baufläche sind im vorliegenden Bebauungsplan nach § 1 Abs. 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) vorgenommen worden.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Grenzbereich der Gemeinde Hiddenhausen an der "Bünder Straße" (L 545). Die Entfernung zum Gemeindezentrum Lippinghausen beträgt ca. 2,5 km.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bestand und die zukünftigen Erweiterungsabsichten des im Planbereich ansässigen Gewerbebetriebes (Brauerei Felsenkeller) bauleitplanerisch abzusichern und um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Ebenso ist es Ziel des Bebauungsplanes, mögliche weitere Nutzungen aller in ihm liegenden Grundstücke vorzubereiten und zu leiten sowie die noch vorhandenen Möglichkeiten zur Verbesserung der Erschließung des Gebietes zu sichern, um dadurch zu einer Nutzung und Bebauung des Gebietes zu kommen, die planerisch, wirtschaftlich und städtebaulich zu vertreten ist.

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

Das Gewerbegebiet wird durch die an der südlichen Grenze verlaufende L 545 ("Bünder Straße") an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (Zubringer zum Bundesfernstraßennetz). Mit Rücksicht auf die Bedeutung dieser Straße sind im Plan neue Zufahrten und Zugänge auf sie weder vorgesehen noch erforderlich. Ebenso resultieren aus der verkehrlichen Situation auch die Vorschläge, die außerhalb des Plangebietes an der Südgrenze liegende Straße "Wilhelmshöhe" im Westen zu einer teilweisen Einbahnstraße (Fahrtrichtung von "Bünder Straße" zur "Friedrich-Ebert-Straße") umzufunktionieren und die südlich davon gelegene "Hopfenstraße", "Lortzingstraße" und "Mozartstraße" abzubinden und nur noch fußläufig auf die L 545 weiterzuführen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden hiervon jedoch nicht unmittelbar berührt. Durch den Bebauungsplan soll der weitere Ausbau der vorhandenen Straßen im Plangebiet gesichert werden.

In Bezug auf die innere Erschließung des Gesamtgebietes kommen der als innerörtliche Verbindungsstraße anzusehenden "Friedrich-Ebert-Straße" und dem "Herrendienstweg" (Sundern-Schweicheln-Bermbeck) sowie ebenfalls dem "Bünder Landweg" besondere Bedeutung zu. Hier

soll ein ordnungsgemäßer Ausbau mit Bürgersteig auf dichter angebauten Teilstücken der Straßen erfolgen. Ebenso soll die spitzwinklige Einmündung der Straße "Bünder Landweg" in die L 545 an der südwestlichen Plangebietsgrenze zu einer rechtwinkligen Einmündung ausgebaut werden.

Der "Feldstraße" kommt nur teilweise eine Erschließungsfunktion für bebaute Grundstücke zu (im nördlichen Planbereich sowie im südlichen Planbereich in Verbindung mit dem "Brauereiweg"). Dieses gilt auch für die im Nordosten des Planes verlaufende Straße "Am Felsenkeller". Die angesprochenen Straßen bzw. Wege haben und behalten auf den verbleibenden Teilstücken ihre Funktion hauptsächlich als Wirtschaftswege und stellen sich im Ausbau auch nur so dar. Die straßenrechtlich notwendige Widmungsbeschränkung entsprechend der v.g. besonderen Zweckbestimmung wird durch die Bebauungsplanfestsetzung nicht entbehrlich.

Die "Lippinghauser Straße" -Verbindung zwischen den Ortsteilen Sundern und Lippinghausen- wurde abgebunden und teilweise aufgehoben um den erforderlichen und wirtschaftlich notwendigen Erweiterungsabsichten der Brauerei Rechnung tragen zu können. Diese Abbindung bzw. Aufhebung war zu vertreten, da für den schwachen Verkehr auf dieser Straße auch dann noch gute Abflußmöglichkeiten vorhanden sind. Einmal kann dies nach Westen über ein Teilstück der Straße "Lange Brede" und dann zweischienig (nach Westen und Süden) weiterführend über den "Bünder Landweg" bis zur L 545 geschehen. Die andere Abflußmöglichkeit besteht ebenfalls über ein noch mit mind. einem Bürgersteig zu versehendes Teilstück der Straße "Lange Brede" (nach Osten) und dann nach Süden weiterführend über die "Friedrich-Ebert-Straße" bis zur L 545.

Abgerundet wird die Erschließung im Planbereich durch die neu zu schaffende Rad- und Fußwegeverbindung von der Straße "Lange Brede" zum Straßenstich "Im oberen Sundern", der ebenfalls nur noch Wirtschaftswegfunktionen zu erfüllen hat. Diese Wegeverbindung ist nach Aufhebung der "Lippinghauser Straße" insbesondere als Ersatz für Fußgänger bzw. Radfahrer aus dem nördlich der Straße "Lange Brede" liegenden Siedlungsbereich gedacht.

Ausbauvorschläge sind für alle angesprochen, im Plangebiet liegenden Straßen (siehe B.-Plan) gemacht.

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

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind auf den Grundstücken Garagen oder Stellplätze in ausreichender Zahl vorzusehen bzw. bereits vorhanden.

Da sich an dieses Gewerbegebiet im Norden, Osten und Westen z.T. schutzwürdige Nutzungen anschließen und außerdem noch mehrfach im Südosten Splitterwohnbebauung besteht, die auch in Zukunft nicht so bald verlagert werden kann, waren hier aus Immissionsschutzgründen -wie auch schon im Flächennutzungsplan durch die Ausweisung GN (= gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkung) vorgegeben- besondere Regelungen erforderlich. So wurde das Gewerbegebiet mit der gegebenen Konfliktsituation Gewerbe - Wohnen unter Zugrundelegung der Runderlasse des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 8. und 9.7.1982 (Planungserlaß, Abstandserlaß -MBl. NW S. 1366/1376-) im Rahmen des noch Möglichen nach § 1 Abs. 4-6 BauNVO gegliedert und eingeschränkt. Hinzu kommt die Festsetzung von baulichen Schutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB an gewerblichen Neubauten. Trotz all dieser Regelungen darf allerdings bei realistischer Einschätzung der städtebaulichen Problematik nicht verkannt werden, daß im vorliegenden Fall in Anbetracht der vorgegebenen und auf absehbare Zeit verbleibenden städtebaulichen Mischstrukturen dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erhöhte Bedeutung beizumessen ist (vgl. Planlegende, Abschnitt "Hinweise").

Ausnahmen in Bezug auf Abstandsunterschreitungen und Bauweise sind unter gewissen Voraussetzungen möglich und in der Legende zum Bebauungsplan noch näher erläutert.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung wurden nach der vorhandenen Bebauung und nach der Lage und Einsehbarkeit dieses Gewerbegebietes vorgenommen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Kernbereich des Planes auf höchstens drei und in den Randzonen auf höchstens zwei festgelegt, mit der einen Ausnahme für das Restaurant Bünder Straße 38 (Ausweisung ein Vollgeschoß). Die festgesetzte Höchstgrenze der Zwei- und Dreigeschossigkeit gilt für die talseitige Gebäudefront. Bergseitig entspricht diese Festsetzung hier i.d.R. einem bzw. zwei Vollgeschossen über Oberkante Erdreich. Ausnahmsweise kann jedoch bei betriebstechnisch notwendigen Gebäudeteilen die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse überschritten werden. Für das Maß der baulichen Nutzung sind bei der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) die Höchstwerte des § 17 BauNVO als obere Grenze festgesetzt worden.

Im Nordwesten des Bebauungsplanes wurde zur Sicherung der z.T. schon vorhandenen und geplanten privaten Versorgungsanlagen ein Grundstück als Versorgungsfläche ausgewiesen. Auf diesem Grundstück sind nur die zur Wassergewinnung erforderlichen unterirdischen Baukörper sowie die zur Betreibung dieser Einrichtung technisch notwendigen kleineren, oberirdischen Baukörper und sonstigen Anlagen zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. Sc 6 enthält mehrere Festsetzungen über eine Ein- und Durchgrünung sowie Abpflanzungsgebote (laut beigefügter Pflanzliste anzulegende Pflanzstreifen) zur landschaftlichen Einpassung des Gebietes. Neben den baubezogenen Festsetzungen. die bereits dem Übergang von der gewerblichen Nutzung zur freien Landschaft Rechnung tragen, ist durch die Festsetzung einer Mindesteingrünung auf den einzelnen Baugrundstücken, eines zusätzlichen Pflanzgebotes und der Pflanzstreifen eine größtmögliche Abschirmung der Baukörper sowie eine ausreichende Eingliederung in die Landschaft gewährleistet. Alle Eingrünungsfestsetzungen tragen zu einer guten Durchlüftung und Luftfiltrierung innerhalb der gewerblichen Bauflächen bei. Darüberhinaus ist in mehreren Bereichen des

Plangebietes erhaltenswerter Baumbestand (Einzelbäume, Baumreihen bzw. -gruppen, sowie ein Wäldchen) vorhanden. Ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB wurde im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in den Bebauungsplan aufgenommen. Darauf hinzuweisen ist noch, daß die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Hiddenhausen vom 29.12.1986 zu beachten ist.

Die festgesetzte Gliederung und Nutzungseinschränkung, die baubezogenen Festsetzungen sowie die wirkungsvolle Eingrünung tragen dazu bei, daß die Beeinträchtigungen, ausgehend von diesem Gebiet bzw. von den vorhandenen/ geplanten gewerblichen Anlagen möglichst gering gehalten werden.

Der nördliche (überwiegende) Teil des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Bestimmungen der Ordnungsbehördlichen Verordnung -Wasserschutzgebietsverordnung der Gemeinde Hiddenhausen vom 16.11.1972- sind entsprechend zu beachten.

Festsetzungen und Anregungen unter dem Gesichtspunkt Denkmalschutz und Denkmalpflege brauchten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unter Beteiligung und nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde nicht getroffen zu werden.

Das Bebauungsplangebiet ist in den Entwässerungsentwürfen der Gemeinde Hiddenhausen erfaßt. Somit können die Kanalisationsanlagen mit der Kläranlage Herford verbunden werden.

Die Wasser- und Gasversorgung ist durch das Gas- und Wasserwerk Hiddenhausen sichergestellt, die Stromversorgung des Plangebietes durch die EMR-GmbH Herford.

Jedoch wurde durch die geplante teilweise Einziehung und Entwidmung der "Lippinghauser Straße" die Verlegung eines Fernmeldekabels der Post, einer Wasserhauptleitung des Wasserwerkes Hiddenhausen, eines 10-kv-Kabels des EMR und die Schaffung einer Entwässerungsleitung für Straßenoberflächenwasser als Ersatz für den entfallenden Straßenseitengraben erforderlich. Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Bebauungsplan eingetragen worden. Alle vier Träger stimmen der Verlegung der Versorgungsleitungen bzw. der Entwässerungsleitung aber nur unter der Voraussetzung der Kostenübernahme durch den Verursacher zu.

Ebenso mußeine Nutzung der vorhandenen Einrichtungen bis zur Inanspruchnahme der Ersatzleitungen möglich bleiben.

Für die Umlegungsarbeiten der einzelnen Versorgungsträger ist eine Vorlaufzeit von 12 Monaten zu berücksichtigen.

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

Straßenbau: (einschl. Entwässerung)	370.000,-- DM
Fußwege: (einschl. Entwässerung)	40.000,-- DM
Straßen- und Fußwegebeleuchtung:	25.000,-- DM
Kanalisation: (in diesem Gebiet vorhanden)	---
Grunderwerb: (einschl. Entschädigung und Wiederherstellung)	50.000,-- DM
Gesamtkosten:	485.000,-- DM.

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Gemeinde Hiddenhausen ..... DM.

Für die Erreichung des Planzieles ist eine Zeit von ..... Jahren vorgesehen.

KREIS HERFORD
DER OBERKREISDIREKTOR
BAUORDNUNGS- UND PLANUNGSAMT
HERFORD, DEN 05. Dez. 1989
IM AUFTRAGE

(Semmelmann)
Dipl.-Ing.

Hiddenhausen, den 22.06.1990

In Vertretung:

(Scheffer)