

Gemeinde Hiddenhausen
- Planungsamt -
Rathausstraße 1
4901 Hiddenhausen

Bebauungsplan EI 4 der Gemeinde Hiddenhausen "Über der Wasserfohr"

Begründung:

AUFGABE DES BEBAUUNGSPLANES

Durch diesen Plan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S.885, 1122), erforderlichen Maßnahmen konzipiert werden.

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

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

Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes besteht die 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.

PLANGEBIETSBEGRENZUNG

- A. Im Norden: Beginnend an dem an der Gemeindestraße Wasserfohr gelegenen nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 315 der Flur 7 der Gemarkung Hiddenhausen in östliche Richtung entlang der nördlichen Grenze dieses Grundstückes bis zur westlichen Begrenzungslinie des Weges Neukölln (Gemarkung Eilshausen Flur 11 Flurstück 99)
- B. Im Osten: Ausgehend von dem unter Buchstabe A genannten Endpunkt in südliche Richtung entlang der westlichen Begrenzungslinie des Weges Neukölln (Gemarkung Eilshausen Flur 11 Flurstück 99) bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstückes Gemarkung Eilshausen Flur 7 Flurstück 62 (Straßengrundstück des Hellweges)

- C. Im Süden: Ausgehend von dem unter Buchstabe B genannten Endpunkt in westliche Richtung entlang der nördlichen Begrenzungslinie des Hellweges (Gemarkung Eilshausen Flur 7 Flurstück 62) bis zum nordwestlichen Grenzpunkt dieses Straßengrundstückes.
- D. Im Westen: Ausgehend von dem unter Buchstabe C genannten Endpunkt in nördliche Richtung entlang der westlichen Begrenzungslinien der Flurstücke 305, 311, 83, 226 und 315 der Flur 7 der Gemarkung Eilshausen bis zu dem unter Buchstabe A genannten Ausgangspunkt an der Gemeindestraße Wasserfuhr.

LAGE UND DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke liegen alle in der Flur 7 der Gemeinde Eilshausen.

Das Plangebiet liegt im nord-westlichen Bereich der Gemeinde Hiddenhausen nahe dem Ortszentrum von Eilshausen. Seine Lage in der Nähe des Kreuzungsbereiches der Bündler Straße mit der Löhner Straße sowie die nahe Anbindung an die Autobahn E8 (Osnabrück-Bad Qeynhausen) kennzeichnen die gute Erschließung dieses Gebietes innerhalb der Region.

Die Entfernungen zur Grundschule und zum Kindergarten betragen ca. jeweils 500 m, zum Gemeindezentrum bzw. zu der Gesamtschule liegt das Gebiet ca. 1,5 km entfernt. Die nächste Haltestelle des ÖPNV ist von der Mitte des Plangebietes ca. 200 m entfernt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen in der seit Oktober 1988 wirksamen Fassung stellt den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Anhand dieser Vorgaben und angesichts der Tatsache, daß das gesamte Plangebiet bereits durch vorhandene Wohnbebauung umgrenzt ist, ergibt sich unter Beachtung des landesplanerischen Zieles zwangsläufig die Entwicklung weiterer Wohnbauplätze. Für die Schaffung dieser besteht auch ein Bedarf, da angesichts der vorhandenen Wohnungsknappheit und des Bevölkerungszuwachses - insbesondere durch Zuzug, Aufnahme der Aus- und Übersiedler sowie Asylbewerber - in der Gemeinde Hiddenhausen weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden müssen. Diese angestrebte Schaffung neuen Wohnraumes läßt sich in der Gemeinde Hiddenhausen in bestehenden Gebäuden nur noch bedingt erreichen, da es sich hierbei überwiegend um Einfamilienhäuser handelt, die bereits umfassend genutzt werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes liegt somit in der Ausnutzung bereits für Wohnzwecke vorgesehener Freiräume innerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung und der Ergänzung bestehender Verkehrsanlagen unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

AUFSTELLUNGSERFORDERNIS DES BEBAUUNGSPLANES

Den Anstoß zur Wiederaufnahme der Planung ergab die Erklärung der Eigentümergeinschaft des Flurstückes 315, ihre Besitzungen jetzt einer Bebauung zuführen zu wollen. Dieses angesprochene Hauptgrundstück mit einer Fläche von gut 20.000 m² sowie die weiteren zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

GRUNDSÄTZE DER BAULEITPLANUNG

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

Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung wird im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke, unter Ziel 6 Abs. 1 der Vorrang einer siedlungsstrukturellen Schwerpunktbildung gefordert. Danach ist eine Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Die im Bebauungsplan EI 4 erfaßte Fläche ist in diesem Plan als Wohnsiedlungsbereich mit einer mittleren Siedlungsdichte von 40 - 110 EW/ha dargestellt. Diese entspricht der vorzufindenden siedlungsstrukturellen Situation in allen Bereichen bzw. Ortsteilen der Gemeinde Hiddenhausen und war in den letzten Jahren die Veranlassung für die weitere Verdichtung mit Hilfe der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Gemeinde. Auch mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll die schwerpunktmäßige bauliche Konzentration innerhalb dieses Siedlungsbereiches gefördert werden.

Den Belangen des Freiraumschutzes wird durch die flächensparende und umweltschonende Planung Rechnung getragen. Beispielhaft hierfür ist die geplante Besiedlungsdichte von ca. 65 - 70 EW/ha in Verbindung mit den Festsetzungen zur prozentualen Eingrünung als Ausgleichsflächen für die Versiegelung von Bodenflächen durch die notwendige Anlegung neuer Straßen (ca. 1.600 m²) anzusehen.

STRASSEN- UND WEGEMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

In diesem Bebauungsplan soll die erstmalige Erschließung für das innere Gebiet des vorliegenden Planbereiches gesichert und festgeschrieben werden. Die äußere Erschließung ist durch die Straßen Hellweg, Neukölln, Wasserfuhr und Glockenstraße bereits vorgegeben.

Für die geplante neue Straße ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorgesehen, die in Verbindung mit entsprechenden Aufpflasterungen, Baumtoren etc. den Verkehrsfluß verlangsamen und somit zu einer größeren Verkehrssicherheit für die Anlieger des Wohngebietes führen soll. Alle Maßnahmen zum Ausbau und zur Ge-

gestaltung des Straßenraumes sollten unter Beteiligung der Bürger geschehen.

Ergänzt wird die Erschließung des Plangebietes durch die neue Rad- und Fußwegeverbindung von der Planstraße zur Wasserfuhr. Sie dient neben einer besseren Durchlässigkeit des Gebietes in erster Linie einer kürzeren Zuwegung für Fußgänger bzw. Radfahrer zum Ortsmittelpunkt und zu der Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs an der Bündler Straße.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs kann auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl von Garagen oder Stellplätzen errichtet werden. Auf eine besondere Festlegung weiterer öffentlicher Parkflächen wird verzichtet, diese könnte im Zusammenhang mit der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes an geeigneter Stelle geschehen.

NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Im gesamten Plangebiet ist durch die Aussagen des Flächennutzungsplanes eine Wohnnutzung vorgegeben. Die von der Bündler Straße ausgehende Belästigungen und die Tatsache, daß die Wohnbaufläche südlich der Straße Hellweg und östlich von Neukölln durch die Bearbeitung der dort angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gewissen Immisionen ausgesetzt ist, haben dazu geführt, daß in den entsprechenden Bereichen eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) vorgenommen wurde. Für das innere Kerngebiet wurde in Anpassung an die nördlich angrenzende Bebauung die Festsetzung des reines Wohngebietes -WR- (§ 3 BauNVO) getroffen.

GESTALTUNGSREGELUNGEN

Gestaltungsregelungen (Dachformen und -neigungen, Geschoßzahlen, Drempehöhen, Dachaufbauten), Bauweise und die vorgeschlagenen Flurstücksparzellierungen in Bezug auf Größe und Zuschnitt wurden nach Orientierung an der vorhandenen, umgebenden und angrenzenden Siedlungsstruktur und Bausubstanz sowie nach den aktuellen Bauwünschen potentieller Käufer bzw. Bauinteressenten getroffen. Zur Vermeidung von Disharmonien sehen die Ausweisungen eine weitere Differenzierung zwischen den äußeren Bereichen und dem inneren Kerngebiet vor.

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

GRÜNAUSWEISUNGEN

Für die versiegelten Straßenflächen (insgesamt ca. 1600 m²) sind als Ausgleichsflächen vorgesehen:

- a. Kinderspielplatz ca. 460 m², davon 50% bepflanzt, ergibt 115 m² Ausgleichsfläche
- b. Pflanzgebot für je 40 Bäume 1. und 2.Ordnung verteilt auf den noch nicht bebauten Grundstücken, ergeben 40 x 15m² + 40 x 10m² = 1000 m² Kompensationsflächen

c. Inanspruchnahme eines rund 500 m² großen Ackergrundstückes Gemarkung Hiddenhausen, Flur 1, Flurstücke 63 und 64

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindesteingrünung auf den einzelnen Baugrundstücken, die im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen für eine gute Durchlüftung und Luftfilterung sowie Sauerstoffanreicherung der Luft innerhalb der Bauflächen sorgen.

In diesem Zusammenhang ist noch auf die Beachtung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Hiddenhausen vom 21.02.1991 hinzuweisen.

Die Aufstellung eines separaten Grünplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan EI 4 ist nicht erforderlich, da es sich hier um die "Auffüllung" eines bestehenden Siedlungsbereiches handelt. An der Süd- und Ostseite des Plangebietes sind bereits Randbebauungen am "Hellweg" und "Neukölln" vorhanden, die eine sinnvolle Abpflanzung zum Außenbereich hin verhindern.

Der Kinderspielplatz für 6-12jährige aus dem geplanten Wohngebiet ist erforderlich, da für diese Altersgruppe z.Zt. keine zumutbare Möglichkeit besteht, einen Spielplatz in näherer Umgebung gefahrlos zu erreichen. Die Hauptverkehrswege der Bündler Straße und Löhner Straße unterbrechen sowohl den Zugang zum Spielplatz "Kalte Welle" als auch zu den Flächen an der Grundschule.

WASSERSCHUTZ

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes EI 4 liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Die Bestimmungen der Ordnungsbehördlichen Verordnung -Wasserschutzgebietsverordnung der Gemeinde Hiddenhausen vom 16.11.1972- sind zu beachten.

DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Festsetzungen und Anregungen unter dem Gesichtspunkt Denkmalschutz und Denkmalpflege brauchen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde nicht getroffen werden. Ein Hinweis über bei Erdarbeiten eventuell auftretende Bodenfunde ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

VER- UND ENTSORGUNG

Der Anschluß und die Versorgung des Gebietes mit Erdgas und Trinkwasser erfolgt durch die 'Gas- und Wasserversorgung der Gemeinde Hiddenhausen GmbH'. Die Erweiterung des Stromnetzes ist durch das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH sichergestellt. Das Bebauungsgebiet ist in den Entwässerungsentwürfen der Gemeinde Hiddenhausen erfaßt und berücksichtigt. Eine entsprechende Anschlußstelle für das neue Trennsystem liegt in der Wasserfuhr im

Mündungsbereich der Fußwegeverbindung. Die Abwässer werden der Kläranlage Hiddenhausen zugeführt.

Eine Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden Niederschläge kann im Einzelfall zugelassen werden, sinnvoll erscheint jedoch auch die Nutzung als Grauwasser für WC-Spülung etc. Für die Versickerung des Regenwassers sollte eine entsprechende Aufnahmefähigkeit des Bodens exemplarisch überprüft werden.

ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN

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

Straßenbau (einschl. Entwässerung):	ca.	270.000,--	
Rad-/Fußweg (einschl. Entwässerung):	ca.	24.000,--	DM
Straßenbeleuchtung:	ca.	22.000,--	
Kanalisation für Trennsystem:	ca.	112.000,--	DM
Gestaltung der öffentlichen Grünflächen:	ca.	98.000,--	DM
Grunderwerb (bei 40,-DM/m ²)	ca.	104.000,--	DM

Gesamtkosten: ca. 630.000,-- DM

Von diesen Kosten entfallen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auf die Gemeinde Hiddenhausen ca. 240.000,- DM.

Für die Erreichung des Planzieles ist etwa eine Zeit von 5 Jahren vorgesehen.

Hiddenhausen, den 20.01.1993

Aufgestellt:

Wilhelm Oberdiek
Dip.-Ing. Architekt
Löhner Str. 225, Tel. 5233/8046
4901 Hiddenhausen

Hiddenhausen, den 09.02.1993


(Korfmeier)