

Gemeinde Hiddenhausen
Kreis Herford

Bebauungsplan Nr. E1 6
"Gebiet nördlich der Rathausstraße"

1. Änderung

Begründung
- Entwurf -

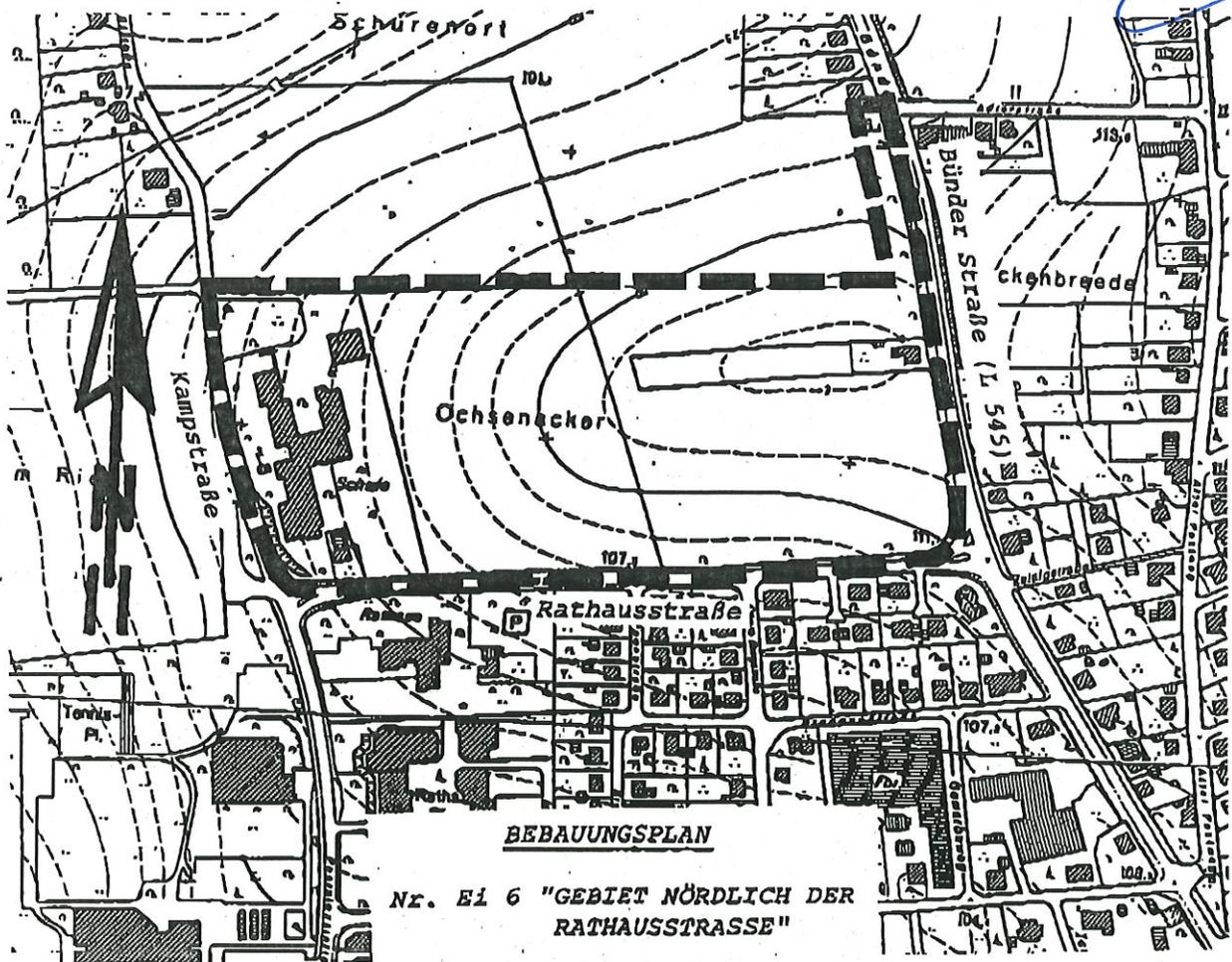
ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT
BOLLMANN FRIEDEMANN
ARCHITECTEN BDA TEL. (0511) 021720
BÖDEKERSTR. 79 3 HANNOVER 1

Gemeinde Hiddenhausen
-Der Gemeindedirektor-

Hiddenhausen, den 09.10.95

Friedemann

(Korfsmeier)



Inhaltsverzeichnis der Begründung zum Bebauungsplan Nr. Ei 6

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren
2. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
6. Einordnung des Plangebietes
7. Landschaftliche Gegebenheiten
8. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
9. Planungskonzept
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 10.1.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgröße
 - 10.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
 - 10.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen
 - 10.4.2 Nebenanlagen
 - 10.5 Lärmschutz
 - 10.5.1 Verkehrslärm
 - 10.5.2 Betriebslärm
 - 10.6 Erschließung des Plangebietes
 - 10.6.1 Verkehr

10.6.2 Ver- und Entsorgung

- Entwässerung
- Wasserversorgung
- Abfallbeseitigung
- Energieversorgung
- Fernmeldewesen

10.7 Grünflächen**11. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen****11.1 Dachformen, Traufhöhen, Dachneigung****11.2 Farbtöne, Material****11.3 Private Freiflächen****12. Flächenbilanz****13. Kostenschätzung****14. Hinweise**

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt, für das Gebiet nördlich der Rathausstraße einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB mit dem Ziel der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche aufzustellen.

29.06.92 Der Planungsausschuß stimmt dem in der Sitzung vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes zu. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes sind die Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB zu beteiligen.

09.07.92 Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen stimmt dem o.a. Beschluß des Planungsausschusses zu.

15.02.93 Der Planungsausschuß beschließt über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/ Eingaben der Bürger und empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs.2 BauGB auszulegen.

04.03.93 Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt, den Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs.2 BauGB auszulegen.

21.06.93 Der Planungsausschuß beschließt über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken und empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

01.07.93 Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

21.07.93 Der Regierungspräsident Detmold teilt mit, daß er eine "Verletzung von Rechtsvorschriften" nicht geltend macht.

29.07.93 Der Bebauungsplan wird durch öffentliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft gesetzt.

25.09.95 Der Planungsausschuß stimmt dem in der Sitzung vorgestellten 1.Änderungsentwurf des Bebauungsplanes zu und beschließt, den Änderungsentwurf nach § 3 Abs.2 BauGB auszulegen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der TÖB gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

2. Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Gebiet nördlich der Rathausstraße soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlagen, um die weitere Entwicklung der festgesetzten Nutzungen zu steuern und die Durchführung von sich als notwendig erweisenden Maßnahmen sicherzustellen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Eilshausen, nördlich an den Siedlungsschwerpunkt Lippinghausen der Gemeinde Hiddenhausen angrenzend.

Die Bebauung des Plangebiets - Wohnnutzung - führt zur Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Lippinghausen, und trägt somit zur Sicherung der im Ortsteil Lippinghausen vorhandenen Infrastrukturausstattung bei.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Klärung der Bebauung des bisher unbebauten Grundstücks mit einem Alten- und Pflegeheim und Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Wohnformen wie Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern, Einzel- und Doppelhäusern,
- Schutz der Wohnnutzung vor unzulässigen Immissionen
-Lärm -,
- Minderung der mit Bebauung und Versiegelung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild,
- Klärung der Erschließung des Plangebietes für Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Festsetzung eines Wohngebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten,

- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt,
- Festsetzung von Erschließungsflächen,
- Festsetzung eines Rahmens für die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke, stellt den Ortsbereich Lippinghausen sowie das Plangebiet in der Gemarkung Eilshausen als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dar.

In den Erläuterungen zum Gebietsentwicklungsplan wird ausgeführt, daß es sich bei dem Ortsteil Lippinghausen um den Siedlungsschwerpunkt handelt.

Die Ausweisung als Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stellt das Gebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf" in der Tiefe von ca. 70 m zur Kampstraße sowie als Wohnbaufläche in einer Tiefe von ca. 200 m parallel zur Rathausstraße dar.

Die Flächendarstellungen werden im Bebauungsplan konkretisiert, u.a. durch die Festsetzung eines gegliederten allgemeinen Wohngebietes, durch öffentliche und private Grünflächen und deren Nutzungszweck sowie durch die Bezeichnung der Einrichtungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

6. Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Süden an die vorhandene Bebauung des Siedlungsschwerpunktes Lippinghausen.

Im Osten verläuft die L 545 "Bünder Straße", die die überregionale Verkehrsverbindung zwischen Bünde und Herford sicherstellt. Die L 545 ist im Norden an die A 30 und im Süden an die B 239 / B 61 angebunden.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Rathausstraße, die im Osten auf die L 545 mündet. Im Westen liegt die Kampstraße, die nach Eilshausen / Hiddenhausen führt.

Nördlich und westlich schließt sich die freie Landschaft an.

7. Landschaftliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Ravensberger Hügelland" und ist in seiner Oberflächenform Teil eines ausgeprägten, kuppigen Hügellandes.

Das Gelände weist Höhen von 112 m über NN im östlichen und 102 m über NN im westlichen Bereich auf.

Die potentielle natürliche Vegetation wird von Flattergras-Buchenwald, stellenweise Perlgras-Buchenwald gebildet.

Die nicht bebauten Flächen des Plangebietes werden als Ackerland genutzt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten landespflegerischen Ziele werden durch den Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt ist, für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertiefend untersucht.

8. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 50, 51, 73, 84, 123, 124, 119, 120 und 98 der Flur 9 in der Gemarkung Eilshausen.

Das Plangebiet wird somit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 98, 120 und 119 sowie ihrer geradlinigen Verlängerung nach Osten bis zur L 545 "Bünder Straße",
- im Osten durch die Westgrenze der L 545,
- im Süden durch die Nordgrenze der Rathausstraße und
- im Westen durch die Ostgrenze der Kampstraße.

Erweiterung des Plangebietes nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange :

- Ausgehend von einem Fixpunkt, der 12 m westlich der westlichen Grenze der Bünder Straße (Gemarkung Eilshausen Flur 10 Flurstück 100) liegt, von diesem Fixpunkt in nördlicher Richtung parallel in einer Tiefe von 12 m zur westlichen Grenze der Bünder Straße (Gemarkung Eilshausen Flur 10 Flurstück 100) bis zur südlichen Grenze des Grundstückes Bünder Straße 277 (Gemarkung Eilshausen Flur 9 Flurstück 28). Dann in östlicher Richtung entlang der vorbezeichneten Grundstücksgrenze bis zur westlichen Grenze der Bünder Straße (Gemarkung Eilshausen Flur 10 Flurstück 100). Von dem Schnittpunkt mit der westlichen Grundstücksgrenze der Bünder Straße in südlicher Richtung entlang der westlichen Grenze der Bünder Straße bis zu einem Fixpunkt, der 34 m nördlich der nördlichen Grenze des Grundstückes Bünder Straße 259 (Gemarkung Eilshausen Flur 9 Flurstück 73) liegt, d.h. bis zur vorhandenen Plangebietsgrenze.

9. Planungskonzept

Das Plangebiet bildet nahezu ein Rechteck. Es hat in west-östlicher Richtung eine Ausdehnung von ca. 450 m und in nord-südlicher Richtung von ca. 200 m. Hieran schließt sich in nördlicher Richtung, und zwar parallel zur Bünder Straße, ein weiteres Rechteck von ca. 12 x 120 m an. Die Größe beträgt somit ca. 9,0 ha.

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich mit einer Sonderschule und einem Kindergarten für geistig behinderte Kinder bebaut. Es handelt sich um das Johannes-Falk-Haus. Träger dieser Einrichtung ist der Kirchenkreis Herford.

Östlich des vorgenannten Gebäudekomplexes, der eine Nord-Südausdehnung aufweist, ist auf dem im Eigentum der Gemeinde Hiddenhausen stehenden Grundstück -Flurstück 119- die Einrichtung eines Alten- und Pflegeheimes geplant. Träger dieser Einrichtung ist der "Heimverband der Inneren Mission in Bielefeld e.V. im evangelischen Johanneswerk e.V. Die Entwürfe sind bereits den parlamentarischen Gremien der Gemeinde Hiddenhausen vorgestellt worden.

Im Osten des Planbereichs, Eckgrundstück L 545/ Rathausstraße, ist vom Kreis Herford die Einrichtung eines Verbrauchermarktes/Imbißbetriebes genehmigt worden. Der Verbrauchermarkt ist bereits eröffnet worden.

Die Planungskonzeption berücksichtigt die vorgenannten Nutzungen und sieht die entsprechenden städtebaulichen Nutzungen vor.

Zwischen dem Standort des Altenzentrums und des Verbrauchermarktes ist die Errichtung von Wohnbauten in der sogenannten "verdichteten Bauweise" (verdichteter Flachbau) als Reihen- und Mehrfamilienhäuser geplant. Ferner sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Reihen- und Mehrfamilienhäuser bilden in Verbindung mit den Einzel- und Doppelhäusern zwei Hausgruppen, die sich, parallel zu den Höhenlinien angeordnet, in die topographische Situation einfügen. Die Wohngebäude sind auf 4 platzartige Erweiterungen der befahrbaren Wohnwege orientiert, damit räumlich zusammengehörige Untergruppen entstehen. Die großräumliche Gliederung erfolgt durch einen öffentlichen Grünzug zwischen den beiden Hausgruppen, der sich ebenfalls parallel zur höchsten Hügelkuppe (auf 112 m über NN) auf der Höhe 111 m über NN erstreckt.

Die Führung der Erschließungsstraße wird im wesentlichen von der geplanten städtebaulichen Gruppierung und der Topographie des Geländes bestimmt.

Da ausschließlich Wohnbauten durch die Planstraßen erschlossen werden, ist der Ausbau der Planstraßen bis auf die Planstraße A von der Einmündung der Rathausstraße bis zum Beginn der nördlichen Hausgruppe als befahrbare Wohnwege vorgesehen.

Der Zustand der Natur und der Landschaft sowie die zur Milderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen werden im Grünordnungsplan eingehend beschrieben.

Der Bebauungsplan sieht eine Vielzahl von Begrünungsmaßnahmen vor und setzt die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen und deren Nutzungszweck fest.

Der Kinderspielplatz für das Wohngebiet befindet sich in dem zentralen Grünzug zwischen den Häusergruppen. Er ist von den Schwerpunkten der Wohnbebauung über Fußwege zu erreichen.

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser soll - soweit es nicht auf den Grundstücken durch Versickerung in den Untergrund dem Grundwasser zugeführt wird - durch zwei Teiche, die als Feuchtbiotop ausgestaltet werden sollen, aufgenommen und soweit wie möglich versickert werden.

Hierzu wurde vom Erdbaulabor und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hans-Peter Schemm eine Untersuchung zur Beurteilung der Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser im Bebauungsplangebiet Ei 6 erstellt. Schemm kommt zu dem Ergebnis, daß die Möglichkeit einer Regenwasserversickerung nicht oder nur in geringem Maße gegeben ist.

Es gibt folgenden Hinweis:

" Sollten trotz des geringen Wasseraufnahmevermögens die zwei geplanten Teiche (Feuchtbiotope) zur Versickerung von Oberflächenwasser der angrenzenden Straßen bzw. des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers genutzt werden, ist ein entsprechend dimensionierter Überlauf an eine geeignete Vorflut anzuschließen.

Um zumindest eine teilweise Versickerung bei großen anfallenden Wassermengen zu ermöglichen, sollte ein Dauerstau (ständige Wasserführung) vermieden werden, um eine Versiegelung durch Schlickbildung im Sohlbereich auszuschließen."

10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche im Westen des Plangebietes ist mit einer Sonderschule und einem Kindergarten für geistig behinderte Kinder bebaut. Diese Einrichtung hat regionale Bedeutung.

Die Fläche wird daher als "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Kindergarten" ausgewiesen.

10.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Ein allgemeines Wohngebiet dient nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet leitet sich aus den vorhandenen, genehmigten und geplanten Nutzungen (siehe hierzu Nr. 9), den Lärmeinwirkungen (siehe hierzu Nr. 10.5) und den Immissionen (Gerüche, Stäube), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet einwirken können, ab.

Auf eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes kann jedoch aufgrund der geplanten und vorhandenen Bebauung nicht verzichtet werden, um die erforderliche Wohnruhe innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Im mittleren Bereich des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 zulässig, da hier die sogenannte "verdichtete Bauweise" - hauptsächlich Reihenhäuser- erfolgt und die Erschließungsanlage nur entsprechend den Bedürfnissen des Wohnbereiches ausgebaut werden soll.

Die vorgenannte Einschränkung wird im Bereich des geplanten Altenzentrums sowie des Einzelhandelsgeschäftes, das der verbrauchernahen Versorgung dient, nicht vorgenommen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind nicht zulässig, da hiervon Störungen ausgehen können, die mit den geplanten Nutzungen nicht vereinbar sind.

Ausgenommen von den Einschränkungen ist die Bebauung an der Bündler Straße.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Johannes-Falk-Hauses, der geplanten Erweiterung des Kindergartens, des Standortes des Alten- und Pflegeheimes und des Verbrauchermarktes/Imbißbetriebs leitet sich das Maß der baulichen Nutzung aus der vorhandenen, der geplanten oder der genehmigten Bebauung der Grundstücke ab und wird entsprechend festgesetzt.

Um im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung die gewünschte "Verdichtung der Bebauung" zu ermöglichen, werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse: 2 (als Höchstgrenze/zwingend im Bereich der Mehrfamilienhäuser)
- Grundflächenzahl : 0,4
(Obergrenze nach § 17 Abs. 1 Bau NVO)
- Geschoßflächenzahl : 0,8

Das Ziel der "Auflockerung der Bebauung" soll bei der Einzel-/Doppelhausbebauung durch Begrenzung der

- GRZ auf 0,3)
- GFZ auf 0,3) bei eingeschossiger Bauweise, bzw.
- GRZ auf 0,4)
- GFZ auf 0,8) bei zweigeschossiger Bauweise erreicht werden.

Sowohl im Bereich der Reihen-/Mehrfamilienhausbebauung als auch der Einzel-/Doppelhausbebauung wird die Höhe der baulichen Anlagen aus städtebaulich - gestalterischen Gründen durch die Festsetzung der Traufhöhen bestimmt.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgröße

Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise im Bereich des Johannes-Falk-Hauses, des Standortes des Alten- und Pflegeheimes sowie des Verbrauchermarktes/Imbißbetriebes zur Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken kann aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung verzichtet werden.

In den vorgenannten Bereichen erfolgt somit ausschließlich die Festsetzung der überbaubaren Flächen zur Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken durch Baugrenzen.

Im mittleren Bereich des Plangebietes kann jedoch zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, der beabsichtigten Verdichtung und Auflockerung der Bebauung auf die Festsetzung der Bauweise neben der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen nicht verzichtet werden, um die städtebauliche Zielsetzung der Bebauung dieses Bereiches mit Reihen-/Mehrfamilienhäusern und Einzel-/Doppelhäusern sicherzustellen. Nach der Literatur und Rechtssprechung zum § 22 der BauNVO -Bauweise- sind Hausgruppen mindestens drei selbstständig nutzbare an den Gebäudetrennfugen aneinandergebaute Gebäude (zwei Kopfhäuser, ein oder mehrere Mittelhäuser).

Um sicherzustellen, daß im Bereich der Reihenhausbauweise die gewollte "Verdichtung der Bebauung" erzielt wird, sind daher weitere Festlegungen erforderlich. Dies erfolgt durch die Größe der Baugrundstücke als Höchstmaß, sowie der Länge der einzelnen Hauszeilen als Mindestmaß.

Die um ca. 100 m² größeren Baugrundstücke für die "Kopfhäuser" sind durch die nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen sowie die Geometrie der Gesamtanlage bedingt.

Die Festlegungen sind erforderlich, um die Planungsziele - u.a. flächensparende Verdichtung, kostenorientierte Verminderung der Privatgrundstücksgrößen, öffentliche Grünflächen - zu gewährleisten.

Die Hausgruppen werden somit nach § 22 Abs.4 BauNVO, wonach eine von § 22 Abs.1 (offene oder geschlossene Bauweise) "abweichende" Bauweise festgesetzt werden kann, ausgewiesen.

Im nordwestlichen Bereich wurde, um auch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschößwohnungsbau zu ermöglichen, die offene Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig erfolgte die Festsetzung einer Mindestlänge von 40 m für die Gebäudezeilen.

Im Bereich der Einzel-/Doppelhäuser ist die Festsetzung der Bauweise als "offene Bauweise, Einzel-/Doppelhäuser" ausreichend, um die Auflockerung der Bebauung in dem umgebenden Reihenhausbereich zu gewährleisten.

10.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

10.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Die Ausweisung von Stellplätzen und Carports zur Regelung des sogenannten ruhenden Verkehrs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nur im Bereich der Reihenhausbauweise. Die Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Mehrfachnutzung möglich ist. Offene Carports können so als "überdachte" Spielbereiche mitgenutzt werden. Bei den Einzel-/Doppelhäusern sind Garagen und Carports nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich des Johannes-Falk-Hauses und des Verbrauchermarktes/Imbißbetriebes wird eine Festsetzung nicht vorgenommen, da hier die Stellplätze und Garagen vorhanden bzw. genehmigt sind. Die am Verbrauchermarkt/Imbißbetrieb nachrichtlich dargestellten Stellplätze entsprechen der Baugenehmigung. Im Bereich des Grundstückes des Altenzentrums erfolgt ebenfalls keine Festsetzung der Stellplätze und Garagen, da zwischen dem Altenzentrum und der östlichen Wohnbauweise eine private Grünzone ausgewiesen wird und der Gestaltungsspielraum des Planers nicht eingeschränkt werden soll.

10.4.2 Nebenanlagen

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind für nicht zulässig erklärt worden, da hiervon Störungen ausgehen können, die u.a. die Wohnruhe erheblich beeinträchtigen könnten.

10.5 Lärmschutz

10.5.1 Verkehrslärm

Östlich des Plangebietes verläuft die L 545 "Bünder Straße". Sie weist nach der Verkehrszählung 1990 eine Verkehrsbelastung von ca. 15.000 KFZ/24 h auf.

Bei der vorgenannten Verkehrsbelastung können Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen, nicht ausgeschlossen werden.

Um zu klären, ob eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist, die detaillierte Aussagen über die Lärmsituation sowie mögliche Maßnahmen trifft, ist eine Abschätzung der Immissionen - Verkehrslärm - nach den Diagrammen "Straßenverkehr" der DIN 18005 "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" vorgenommen worden.

Die Abschätzung ergab, daß nach dem Beiblatt I zur DIN 18005 die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, die als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an die Schallvorsorge im Städtebau aufzufassen sind und die bei dieser Planung zum Schutz der künftigen Bewohner nicht überschritten werden sollen, mit über 60 dB (A) tags / 50 dB(A) nachts in einem Abstand von 50 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens mit über 5 dB(A) zu den angestrebten Immissionsgrenzwerten von 55 dB(A) tags / 45 dB (A) nachts nicht unwesentlich überschritten werden.

Da nach der Abschätzung der Immissionen eine wesentliche Überschreitung der angestrebten Immissionswerte vorliegt, hat die Gemeinde Hiddenhausen das

"Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik,
Industrie- und Verkehrslärmbekämpfung, Bau- und
Raumakustik, Wärmeschutz- Dr. Ing.Klaus Beckenbauer
Bielefeld, Reichowplatz 3-"

beauftragt, eine

"Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
Nr. EI 6 im Hinblick auf den Kfz-Verkehr auf der
Bünder Straße (L 545)"

zu erstellen.

Die Untersuchung des Büros Dr. Beckenbauer vom 5.2.93 - die Bestandteil der Begründung bildet und als Anlage beigefügt ist - berücksichtigt die zukünftige verkehrliche Entwicklung und geht von einer prognostizierten Verkehrsmenge von 17.844 Kfz/24h im Jahr 2010 aus. Das bedeutet, daß in einem großen Teil des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte tags/nachts bei freier Schallausbreitung zu erwarten ist.

Um die erwünschten Zielwerte nach der DIN 18005 - 55 dB(A)tags / 45 dB(A)nachts - einhalten zu können, sind verschiedene Alternativen betrachtet worden.

Drei Alternativen gehen davon aus, daß zur Abschirmung der Erdgeschosse aktive Lärmschutzmaßnahmen (LS-Maßnahmen) und zwar durch Wälle, Wall-/Wandkombinationen bzw. Wände in einer Höhe von 3,0 bis 5,0 m sowie passive LS-Maßnahmen zum Schutz der oberen Geschosse vorgesehen werden.

Die vierte Alternative sieht dagegen nur eine teilweise aktive Abschirmung des Berechnungsprofils 5-Ost (Bauzeile 3 -östliche Gebäudeseite - im Nordosten des Plangebietes) vor, womit eine Überschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte von 1 - 1,5 dB(A) verbunden ist. Diese Lösung bedingt jedoch nur Wallhöhen von überwiegend 3,0 m und in Teilbereichen von 3,5 m.

Die Abwägung der verschiedenen Alternativen führte dazu, daß aufgrund der Topographie des Gebietes, der Stadtbildpflege und der Einbindung der LS-Maßnahme in die Landschaft, die Alternative IV, Bild 6 in den Bebauungsplan durch die Festsetzung von Wällen und den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen für Wohnungen aufgenommen wurde.

Ferner wird in der Planlegende unter der Rubrik "Hinweise" die Empfehlung aufgenommen, bei Schlafräumen Belüftungseinrichtungen vorzusehen, wobei motorisch betriebene Systeme -schallgedämpft- bevorzugt werden sollten.

Die Festsetzung von passiven LS-Maßnahmen im Bereich des SB-Lebensmittelmarktes ist wegen der ausschließlich gewerblichen Nutzung nicht erforderlich.

10.5.2 Betriebslärm

Der Bauherr des Verbrauchermarktes/Imbißbetriebes im östlichen Planungsbereich an der L 545 ist vom Bauordnungsamt des Kreises Herford bei der Erteilung der Genehmigung des Vorhabens verpflichtet worden, die künftige Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs und zwar als allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen. Zum Schutz der künftigen Bewohner des Gebietes vor unzulässigen Immissionen hat daher die Genehmigungsbehörde die Immissionswerte der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, auf

tagsüber 55 dB (A)

nachts 40 dB (A)

in einem Abstand von 3 m (jenseits) parallel zur westlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

Um dieser Forderung zu entsprechen, plant der Bauherr die Errichtung einer Schallschutzwand aus Varioflor-Betonformsteinen. Die Wand soll in einem Abstand von ca. 3 m parallel zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Schallschutzwand stellt eine optische Zäsur des Gebietes dar, die stadtgestalterisch nicht zufriedenstellend ist.

Der Bebauungsplan sieht an der westlichen Grundstücksgrenze eine öffentliche Grünfläche -Immissionsschutzwall- (siehe hierzu 10.5.1) vor, wobei der südliche und der nördliche Immissionsschutzwall durch einen Sichtschutzwall in Höhe von 2,00 m miteinander verbunden werden. Desweiteren weisen die östlichen Baugrenzen der Bauzeilen 6, 9 und 12 einen Abstand von mindestens 20,0 m zur Westgrenze des Verbrauchermarktes/Imbißbetriebes auf. Diese städtebauliche Lösung berücksichtigt die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung des Dipl.-Ing. Gerhard Hansmeier, Felsenweg 2, 4930 Detmold -Alternative 4- zum Bauvorhaben. Hiernach werden die Immissionsrichtwerte eingehalten, sofern die Baugrenzen der westlich angrenzenden Bebauung einen Abstand von mindestens 20 m - im südlichen Bereich des Marktes- bzw. 10 m im nördlichen Bereich des Marktes zur westlichen Grundstücksgrenze des Marktes aufweisen.

Auf die Errichtung der Schallschutzwand gegen Betriebslärm kann daher verzichtet werden.

10.6 Erschließung des Plangebietes

10.6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Rathausstraße, die im Straßennetz der Gemeinde Hiddenhausen die Funktion einer Sammler-/Verteilerstraße hat, an das überörtliche Straßenverkehrsnetz L 545, A 30, B 239, B 61 angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den MRV (Minden/Ravensberger Verkehrsbund) sichergestellt. Bushaltestellen befinden sich an der Rathausstraße.

Es ist geplant, den Einmündungsbereich der Rathausstraße auf die L 545 "Bünder Straße" baulich zu verändern, um den Verkehrsteilnehmern zu signalisieren, daß hier ein Wohnbereich beginnt und die Geschwindigkeit herabzusetzen ist. Die hierfür ggfls. benötigten Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen worden.

Die innere Erschließung des Plangebietes - Altenzentrum, Reihenhausbebauung, Mehrfamilienhäuser, Einzel-/Doppelhäuser - erfolgt durch parallel zur Rathausstraße verlaufende Stichwege mit den erforderlichen Wendemöglichkeiten und Parkflächen.

Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen erfolgt nur im Bereich der Wohnwege/verkehrsberuhigter Bereich, der Parkplätze und Wendeplätze. Weitergehende Festlegungen - Geh-/Radweg - im Bereich der Planstraße A bleiben der Straßenausbauplanung vorbehalten.

Die durch den Straßenbau bedingte Neuversiegelung von Flächen beträgt ca. 3.900 m².

Die Wohnzeilen innerhalb des Planungsgebietes sind durch Fuß- und Radwege miteinander verknüpft. Dieses Wegenetz ist angebunden an das vorhandene externe Fuß- und Radwegenetz.

Im Bereich der Einmündung der Planstr. A in die Rathausstr. wird ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 60 m und 10 m auf der Grundlage der EAE 85 - "Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen" - festgesetzt. Da die Freihaltung der Sichtflächen von sichtbehindernden Nutzungen nur in einer Höhe von 0,8 - 2,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche erforderlich ist, wird festgesetzt, daß innerhalb von Sichtflächen Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m zulässig sind, um die städtebauliche und stadtgestalterischen Auswirkungen von Sichtflächen zu mindern.

Die Festsetzung eines Sichtdreiecks im Bereich der Einmündung der Rathausstraße in die Bündler Straße ist nicht erforderlich. Die Belange der Straßenbulasträger sind durch die Ausweisung der Verkehrsfläche - Hinweis: Verfügungsfläche zur Änderung der Einmündung Rathausstraße / L 545 - berücksichtigt worden.

10.6.2 Ver- und Entsorgung

Entwässerung :

Die Entwässerung - Schmutzwasser - des Planungsgebietes kann über den Kanal in der Rathausstraße durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt werden. Dies ist möglich, da für 1994 der Bau einer Pumpstation und einer Druckrohrleitung von der Kläranlage Oetinghausen zur Kläranlage Enger vorgesehen ist. Ab 1995 wird dann das Abwasser aus Oetinghausen und aus dem Trennsystem Lippinghausen zur Kläranlage Enger gepumpt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Kanal in der Rathausstraße abgeleitet.

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll, wie bereits unter Nr. 9 - Planungskonzept - eingehend dargelegt, durch Versickerung in den Untergrund dem Grundwasser zugeführt werden, ein entsprechend dimensionierter Überlauf aus den Teichen an eine geeignete Vorflut wird hergestellt. Auf die Ausführungen im Grünordnungsplan - wie z.B. Herrichtung und Bepflanzung der Gruben, der Teiche - wird verwiesen.

Wasserversorgung :

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH vorgenommen, die ebenfalls die Löschwasserversorgung - Grundschutzsicherstellt.

Abfallbeseitigung :

Der Anschluß an die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

Energieversorgung :

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz der Elektrizitätswerke Minden - Ravensberg.

Für die Versorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation erforderlich. Nach Abstimmung mit dem EMR erfolgt die entsprechende Ausweisung in der öffentlichen Grünfläche an der Planstraße A.

Desweiteren kann der Planungsbereich an das Gas- und/oder Fernwärmenetz der Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH bzw. der Nahwärmeversorgung Hiddenhausen GmbH angeschlossen werden.

Fernmeldewesen :

Straßenausbaupläne werden mit der TELEKOM abgestimmt, um die Belange der TELEKOM im Hinblick auf die Verlegung und Unterhaltung von Fernmeldekabeln soweit wie möglich zu berücksichtigen.

10.7 Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen erhalten u.a. nachstehende Funktionen:

- Gliederung des Wohngebietes.
Dies gilt insbesondere für den in West-Ostrichtung verlaufenden Grünzug, der im Westen an eine private Grünfläche östlich des Altenzentrums angebunden ist. Innerhalb des Grünzuges ist ein Kinderspielplatz für Kleinkinder und Schulkinder bis 14 Jahre vorgesehen. Im Schnittpunkt der Fuß- und Radwege ist ein Kommunikationsbereich durch die Anlage eines entsprechend gestalteten Platzes geplant.
- Erholungsvorsorge.
- Einbindung und Übergang zur freien Landschaft durch einen Grünstreifen an der nördlichen Grenze.
- Ausgleich für versiegelte Verkehrsflächen.
- Begleitung des Erschließungssystems durch Verkehrsgrün.
- Abschirmung von Hausgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Bebauungsplan sind die öffentlichen Grünflächen überwiegend entsprechend ihrem Nutzungszweck ausgewiesen und zwar als

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Parkanlage Wohnbereich,
- Kinderspielplatz und
- Immissionsschutzwall.

Desweiteren sind Pflanzgebote festgesetzt.

Die Fläche östlich des geplanten Altenzentrums wird als private Grünfläche ausgewiesen. Die Freiflächen stehen den Bewohnern des Alten- und Pflegeheimes zur Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Die private Grünfläche im Bereich des geplanten Altenheimes wird als

- Parkanlage Altenzentrum festgesetzt.

Die Stellplätze für Angestellte und Besucher des Altenzentrums sind mit großkronigen heimischen Bäumen zu bepflanzen und zwar je 4 Stellplätze 1 Baum. Der Grünordnungsplan beschreibt und begründet die einzelnen Maßnahmen. Auf die Ausführungen des Grünordnungsplanes wird daher verwiesen.

Die Errichtung von Wohngebäuden aufgrund eines Bebauungsplanes gilt nach § 4 Abs.3 Nr. 4 des Landschaftsschutzgesetzes NRW nicht als Eingriff. Die Neuversiegelung von Grundflächen, hier durch Erschließungsstraßen, stellt jedoch einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist auszugleichen. Die Ermittlung der Ausgleichsfläche ist im Grünordnungsplan vorgenommen worden. Hierauf wird verwiesen.

11. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen konzentrieren sich auf das städtebaulich erforderliche.

Es wird somit nur ein verbindlicher städtebaulicher Rahmen vorgegeben, den es gilt, bei der konkreten Gebäudeplanung auszufüllen.

11.1. Dachformen, Traufhöhen, Dachneigung

Als Dachformen werden zur Erreichung eines einheitlichen, harmonischen, aber doch lebendigen Ortsbildes Satteldächer und/oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 40° für die Bauzeilen 1-6, 35° für die Bauzeilen 7-9 und 30° für die Bauzeilen 10-12 festgesetzt, die in ihrer klaren Form in der nord-deutschen Bautradition stehen.

Um eine angemessene Maßstäblichkeit des Gebietes zu erreichen, werden folgende maximale Traufhöhen festgesetzt:

- bei 2-geschossiger Bauweise 6,0 m
- bei 1-geschossiger Bauweise 4,5 bzw. 4,0 m

Diese Festsetzungen erreichen eine der Lage am Ortseingang und auf der Hügelkuppe entsprechende Größe der Baukörper und Hauszeilen und eine städtebauliche Ordnung der Höhenentwicklung bei gleichzeitiger Lebendigkeit und Vielgestaltigkeit der Einzelformen.

11.2 Farbtöne, Material

Als Material für Dachflächen werden rote Dachziegel und Dachsteine, als Material der Außenwände werden rote Verblendflächen und helle Putzflächen festgesetzt, um einen einheitlichen Charakter des Wohngebietes und dessen Einordnung in die bauliche Umgebung zu erreichen.

11.3 Private Freiflächen

Um die landschaftsbezogene Gestaltung der privaten Freiflächen sicherzustellen, sollen nur bodenständige Gehölze und Hecken angepflanzt werden.

Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken vorgesehen. Sie stellen ein verbindendes Element innerhalb des Plangebietes dar.

Garagenzufahrten, Stellplätze und Carports sollen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. durch großfugige Pflasterung). Hierdurch soll die Versiegelung der Grundstücke auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden, damit sie entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung wenig in Erscheinung treten.

12. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	2,1 ha
Allgemeines Wohngebiet	4,5 ha
Verkehrsfläche	0,4 ha
Öffentliche Grünfläche	1,6 ha
Private Grünfläche	0,4 ha

Größe des Plangebietes	9,0 ha

13. Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden Kosten - überschläglich ermittelt - von 2,85 Mio DM entstehen.

Sie betragen im einzelnen:

- Grunderwerb	820.000,-- DM
- Straßenbau	690.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM
- Kanalisation	786.000,-- DM
- Versickerung des Niederschlagwassers	
- Ausgleichsmaßnahmen	440.000,-- DM
- Grünflächen	
- Spielplatz	
- Sonstiges und zur Abrundung	54.000,-- DM

Der Kostenanteil der Stadt bzw. der beitragspflichtigen Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigten richtet sich nach den auf der Grundlage des Baugesetzbuches bzw. des Kommunalabgabengesetzes des Landes NRW von der Gemeinde Hiddenhausen erlassenen Beitragssatzungen.

14. Hinweise

- **Planverwirklichung :**
Das dargestellte Planungsziel kann in einem Zeitraum von ca. 5 bis 10 Jahren verwirklicht werden.
- **Altablagerungen :**
Kenntnisse über eventuelle Altablagerungen im Planbereich liegen nicht vor.
- **Wasserschutz :**
Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III b. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- **Denkmalschutz und Denkmalpflege :**
Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. In der Planlegende wird vorsorglich unter der Rubrik "Hinweise" auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen.

Anlagen :

1. Grünordnungsplan
 - Text
 - Plan
2. Schalltechnische Untersuchung

ergä-beg

Ergänzung der Begründung

Bebauungsplan NR Ei6, "Gebiet nördlich der Rathausstraße"
Gemeinde Hiddenhausen

1. Änderung von Festsetzungen -

1.

Übersicht über das Ausstellungsverfahren

Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt, für das Gebiet nördlich der Rathausstraße einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB mit dem Ziel der Ausweisung eines all-gemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche aufzustellen.

- 29.06.92 Der Planungsausschuß stimmt dem in der Sitzung vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes zu. Auf Grundlage dieses Vorentwurfes sind die Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.
- 09.07.92 Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen stimmt dem o.a. Beschluß des Planungsausschusses zu.
- 15.02.93 Der Planungsausschuß beschließt über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/ Eingaben der Bürger und empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.
- 04.03.93 Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt, den Bebauungsplanentwurf nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.
- 21.06.93 Der Planungsausschuß beschließt über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken und empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.
- 01.07.93 Der Rat der Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.
- 21.07.93 Der Regierungspräsident Detmold teilt mit, daß er eine "Verletzung von Rechtsvorschriften" nicht geltend macht.
- 29.07.93 Der Bebauungsplan wird durch öffentliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft gesetzt.
- 25.09.95 Der Planungsausschuß stimmt dem in der Sitzung vorgestellten 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplanes zu und beschließt, den Änderungsentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der TÖB gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

2. Folgende Änderungen werden festgesetzt:

1.
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Festsetzung der Dachneigung von 30° in den Bauzeilen 1-6 am Max-Frisch-Weg auf 40° und in den Bauzeilen 7-9 nördlich des Stichweges der Berthold-Brecht-Straße und nördlich des Heinrich-Böll-Weges auf 35° erhöht.

Ziel dieser Änderung ist es, die höhere Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, um der Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen, sich ändernden Wohnbedürfnissen vermehrt Rechnung zu tragen.

Die Änderungen der Dachneigungen wird gruppenweise in den parallel zum Hang verlaufenden Zeilen vorgenommen, um den städtebaulich-gestalterischen Zusammenhang zu wahren, sowie mit der anstehenden Höhenstaffelung auch optisch die Topografie des Geländes zu unterstützen.

2.
Im nordwestlichen Bereich des Max-Frisch-Weges erfolgen für Bauzeilenm 1, 2 und 4 zusätzlich die nachstehenden Änderungen:

1. Bauweise: Hausgruppen werden in offene Bebauung geändert, allerdings mit der Maßgabe, daß die Zeilenlänge mindestens 40 m betragen muß.
2. Die Zweigeschossigkeit wird zwingend festgesetzt.
3. Die Festsetzung maximaler Grundstücksgrößen wird in den genannten Bauzeilen aufgehoben.

Hiermit wird das Ziel verfolgt, Geschoßwohnungsbau in bescheidenem Umfang zu ermöglichen, um einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden im Sinne des § 1 (5) 2 BauGB.

Die Bildung des städtebaulichen Raumes, insbesondere des öffentlichen Raumes entspricht den ursprünglichen planerischen Absichten. Durch die Festsetzungen erfolgt zwar eine differenziertere Höhenentwicklung, die Außenmaße und Raumkanten der Gebäude bleiben jedoch bestehen.