

GEMEINDE HIDDENHAUSEN **BEBAUUNGSPLAN NR. Ei 6**
"GEBIET NÖRDLICH DER RATHAUSSTRASSE"

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG

SACHVERHALT:

Am 25.10.1999 faßt der Planungsausschuß einstimmig folgenden Beschluß:

Aufgrund des § 2 Abs.1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl.I S.3108), wird beschlossen, den in der 1. Änderungsfassung rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Ei 6 "Gebiet nördlich der Rathausstraße" zu ändern. Die Änderung erfolgt mit der Zielsetzung, anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" östlich des Altenwohnheimes (Stephanus-Heim) ein Baugrundstück als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und die Baugrenzen im Bereich des Altenwohnheimes zu erweitern, um die Errichtung von barrierefreien Wohnungen in einer Service-Wohnanlage mit Betreuungsangebot für ältere Bürger/innen zu ermöglichen."
(Es folgt die Beschreibung der Grenzen des Änderungsbereiches.)

BEGRÜNDUNG:

Der Träger des westlich des Änderungsbereiches gelegenen Altenwohnheimes plant eine Erweiterung der Einrichtung unter dem Konzept des "Seniorenwohnens mit Betreuungsangebot". Es sollen 28 Wohneinheiten für insgesamt 32 Bewohner/innen angeboten werden. Grundlage des Konzeptes sind das vorhandene Haus Stephanus als Dienstleistungszentrum und der Bedarf an Angeboten dieser Art des Wohnens hinsichtlich der vorhandenen Altersstruktur in Hiddenhausen im besonderen und der Sozialstruktur im allgemeinen. Das Konzept in sich ist schlüssig, und es bietet sich für das Bauvorhaben die bisher von den Bewohnern des Altenwohnheimes genutzte Parkanlage hierfür an. Bei einer dafür erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes gilt es, im wesentlichen folgende Aspekte abzuwägen:

1. Städtebauliches Erscheinungsbild, Art und Maß der Nutzung
2. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr
3. Umnutzung der Parkanlage, Naherholung und Grünordnung

Zu 1: Das Gebäude ist in 2-geschossiger Bauweise mit mehrfach gegliederten und mit geneigten Dächern versehenen Baukörpern geplant. Dieses Erscheinungsbild entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den angrenzenden Gebieten. Es wird darüberhinaus eine Abrundung der Siedlungsstruktur erreicht sowohl hinsichtlich der baulichen Kompletierung des Ortsrandes als auch der Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit dem Boden, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Vordergrund stand, ist die Nutzung des zur Verfügung stehenden Grundstückes sinnvoll und entspricht den ursprünglichen städtebaulichen Intentionen.

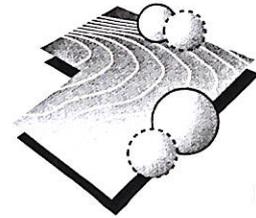
Zu 2. Die Erschließung des Bauvorhabens soll von der Rathausstraße über die Bertolt-Brecht-Straße erfolgen. Die erforderliche Zahl der Stellplätze muß im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. In Hinblick auf die zu erwartende Zielgruppe ist voraussichtlich mit einer Stellplatzzahl von 6-7 zu rechnen. Aufgrund dieser geringen Anzahl und der Tatsache, daß die Zufahrt über die Bertolt-Brecht-Straße nur deren ersten 80m in Anspruch nimmt, ist mit einer zusätzlichen, ungewöhnlichen Belastung des vorhandenen Wohngebietes durch KFZ-Verkehr nicht zu rechnen. Die jenseits der geplanten Zufahrt liegende Trasse der Bertolt-Brecht-Straße und der Max-Frisch-Weg werden von der Erschließung des Bauvorhabens nicht berührt. Für Besucher der geplanten Wohnanlage bietet sich darüberhinaus der günstig gelegene Rathausparkplatz an.

Zu 3. In der Begründung des Bebauungsplanes wurde darauf hingewiesen, daß die (jetzt teilweise für das Bauvorhaben vorgesehene) private Grünfläche den Bewohnern des (damals in Planung befindlichen) Altenwohnheimes zur Verfügung stehen solle. Den benachbarten östlichen Wohngebieten wurde ein zentraler Grünzug mit einem Kinderspielplatz zugeordnet.

Im Grünordnungsplan wurde in Hinblick auf den vorgelegten Entwurf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung überarbeitet. Im Ergebnis heißt es, daß die erforderliche Kompensationsfläche für die mögliche zusätzliche Bebauung ca. 950 m² betrage und im vorliegenden Grünordnungsplan einer erforderlichen Kompensationsfläche von 8.300 m² eine anrechenbare Kompensationsfläche von 10.900 m² gegenüberstehe. Somit ist die mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes erforderliche zusätzliche Kompensationsfläche abgedeckt.

Kortemeier & Brokmann

Garten- und Landschaftsarchitekten | BDLA



Kortemeier & Brokmann | Oststraße 92 | 32051 Herford

Gemeinde Hiddenhausen

Planungsamt

z.Hd. Herrn Homburg

Rathausstraße 1

32120 Hiddenhausen

Dipl.-Ing.
Ulrich Kortemeier
Dipl.-Ing.
Rainer Brokmann



U. Kortemeier

R. Brokmann

23.2.00/40

fon 0 52 21.97 39-0
fax 0 52 21.97 39 30
kobro@t-online.de
www.kobro.de

Bearbeiter Herr Hilker
Durchwahl

Datum 22. Februar 2000

Grünordnungsplan Hiddenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der uns übersandten Ausschnittkopie des Vorentwurfs für die Änderung des Bebauungsplans Nr. Ei 6 „Gebiet nördlich der Rathausstraße“ wurde die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung überarbeitet.

In Anlehnung an die vorliegende Eingriffsbilanzierung des Grünordnungsplans, die auf den „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“ des MURL (Düsseldorf 1989) basiert, wurden die in Tab. 1 aufgeführten Biotopwertstufen, Eingriffsflächen und Beeinträchtigungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Bereich der geplanten Erweiterung gelegene Flächen, die bereits in die vorliegende Eingriffsbilanzierung als versiegelt eingeflossen sind, wurden von der zu bebauenden Fläche als Eingriffsfläche subtrahiert.

Tab. 1 Bestimmung der Beeinträchtigungsintensität

Biotop-typ der Eingriffs-fläche	Wertstufe	Eingriffsart	Eingriffs-fläche	Beeinträch-tigungsfaktor
Acker	2,0	Bebauung	ca. 2.360 m ²	1,0

Tab. 2 Berechnung der zusätzlichen Kompensationsfläche

Biotop-typ	Eingriffsfläche x Beeinträchtigungs-faktor (F)	vorhandene Biotopwertstufe (W)	Kompensationsflä- che $\frac{F \times W}{5}$
Acker	2.360 m ²	2,0	944 m ²

Bankverbindung
Volksbank Herford
BLZ 494 900 70
Konto 2 100 020 200

Die erforderliche Kompensationsfläche für die mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. Ei 6 mögliche zusätzliche Bebauung beträgt 944 m².

Im vorliegenden Grünordnungsplan steht einer erforderlichen Kompensationsfläche von 8.300 m² eine Fläche von 10.900 m² gegenüber, die als Kompensationsflächen anzurechnen ist. Es besteht somit ein Überhang an Kompensationsfläche von 2.600 m². Die mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans erforderliche zusätzliche Kompensationsfläche von 944 m² wird damit abgedeckt.

Mit freundlichen Grüßen

P. Bolmann