

Gemeinde Hiddenhausen

Bebauungsplan Nr. EI 6 "Gebiet nördlich der Rathausstraße"

Begründung zum Entwurf der 3. Änderung

BESCHLUSS DES PLANUNGSAUSSCHUSSES

Am 24.02.2003 faßte der Planungsausschuß einstimmig folgenden Beschluß :

Nach §2 Abs 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) wird beschlossen ,den in der zweiten Änderungsfassung rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. EI 6 "Gebiet nördlich der Rathausstraße" zu ändern.

Die Änderung erfolgt mit dem Ziel, auf dem Grundstück des Johannes-Falk-Hauses die überbaubare Fläche (Baugrenze) im Anschluß an das vorhandene Gebäude nach Norden für die Errichtung des Werkstufengebäudes am Johannes-Falk-Haus zu erweitern.

Die Begrenzung des Änderungsbereiches ist in der Anlage beschrieben. Die genauen Grenzen des Änderungsbereiches gehen verbindlich aus der Festsetzung des Bebauungsplanes nach §9 Abs.7 BauGB hervor.

Nach §3 Abs.1 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger abgesehen, da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Der Entwurf des Änderungsplanes ist nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig mit der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB durchzuführen.

SACHDARSTELLUNG

Für den o.a. Bereich an der Rathausstraße hat die Gemeinde den rechtsverbindlichen Bauleitplan mit der Bezeichnung Nr. EI 6 "Gebiet nördlich der Rathausstraße" aufgestellt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war das Johannes-Falk-Haus vorhanden. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) auf dem Grundstück des Johannes-Falk-Hauses orientiert sich im wesentlichen an dem damals vorhandenen Gebäudebestand und ermöglichte eine Erweiterung des Gebäudes in nördlicher Richtung.

Das jetzt geplante Werkstufengebäude überschreitet die damals festgesetzte Baugrenze im nördlichen Grundstücksbereich des Johannes-Falk-Hause. Aus diesem Grunde hat der Kichenkreis Herford beantragt, den Bebauungsplan zu ändern, um die Realisierung des Werkstufengebäudes am Johannes-Falk-Haus zu ermöglichen.

BEGRÜNDUNG

Der Kirchenkreis Herford als Träger des Johannes-Falk-Hauses, Sonderschule (G), plant eine Erweiterung der Einrichtung um ein Werkstufengebäude.

Die Erweiterung wird durch die Steigerung der Schülerzahlen erforderlich. Die bestehende Schule ist für 160 Kinder und Jugendliche ausgelegt, zur Zeit werden dort 205 Schülerinnen und Schüler beschult. Die Tendenz der Schülerzahlen ist weiterhin steigend. Trotz des allgemeinen Rückgangs der Schülerzahlen nimmt der Anteil behinderter Kinder und Jugendlicher ständig zu. Die Bezirksregierung hat das Baubedürfnis anerkannt.

Der Erweiterungsbau soll als 2-geschossiges Gebäude errichtet werden für Werkräume (Malerei/ Fliesen, Metallwerkstatt, Holzwerkstatt, Hauswirtschaft, Lehrküche), Eingangshalle als Forum und Speisesaal, Räume für Therapie und Ruheraum, 5 Klassenräume, 5 Gruppenräume, Nebenräume, Materiallager sowie ein Raum für die Verwaltung. Das Erweiterungsgebäude wird über eine Brücke mit dem bestehenden Schulgebäude verbunden.

Bei der zur Errichtung des Erweiterungsbaus erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. EI 6 sind im wesentlichen folgende Aspekte abzuwägen :

1. Städtebauliches Erscheinungsbild, Art und Maß der Nutzung
2. Verkehr : Erschließung und ruhender Verkehr
3. Grünordnung : Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Zu 1.

Die Erweiterung ist in 2-geschossiger Bauweise mit Pultdach (7° - 10° Dachneigung) bzw. Flachdach (Trakte zur Kampstraße) geplant. Dieses Erscheinungsbild entspricht dem Baukörper des Johannes-Falk-Hauses, das im wesentlichen aus zweigeschossigen Trakten mit flachgeneigten Sattel- und Pultdächern sowie Flachdächern besteht.

Das architektonische Gesamtkonzept aus Erweiterungsbau und bestehenden Gebäudeteilen ist schlüssig und formal einheitlich.

Der Straßenraum der Kampstraße wird durch den geplanten Baukörper deutlicher gefaßt und positiv akzentuiert. Das Baugebiet nördlich der Rathausstraße erfährt durch den Erweiterungsbau an seiner Westgrenze die wünschenswerte Abrundung der Siedlungsstruktur. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem Boden, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Vordergrund stand, entspricht die "Nachverdichtung" im Bereich des Johannes-Falk-Hauses den ursprünglichen städtebaulichen Intentionen.

Bauweise und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am angrenzenden Gebäude sowie an den Erfordernissen des Bauprogramms: die Geschossigkeit wird als 2-geschossig (Höchstgrenze) festgesetzt, die Grundfläche (GR) für das Gebäude

mit 880 m² als Obergrenze, die Grundflächen für Pausenhof und erforderliche Einstellplätze mit 700 m².

Zu 2.

Der Erweiterungsbau ist mit dem bestehenden Gebäude über eine Brücke verbunden, d.h. die Erschließung erfolgt im wesentlichen über die vorhandenen Anbindungen an die Rathausstraße und an die Kampstraße sowie über einen gesonderten Zugang zur Eingangshalle / Forum von der Kampstraße.

Zur Anlieferung der Werkräume wird eine zusätzliche Zufahrt von der Kampstraße eingerichtet. Für die Anlieferung ist eine äußerst geringe Frequenz zu erwarten, so dass aus verkehrlicher Sicht keine Behinderungen entstehen werden.

Die Zahl der Stellplätze muß im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Es ist von einer Stellplatzzahl von 6-8 EP auszugehen, die einschließlich zweier Busstellplätze auf der Westseite des bestehenden Bautraktes mit Einfahrt von der Kampstraße nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Anzahl ist mit einer zusätzlichen, ungewöhnlichen Belastung der Kampstraße nicht zu rechnen.

Zu 3.

Im Grünordnungsplan wurde im Hinblick auf den vorgelegten Entwurf die Eingriffs - Ausgleichbilanzierung überarbeitet. (s. Anlage)

Die Berechnung der zusätzlichen Kompensationsfläche basiert auf folgenden Ausgangswerten :

Versiegelte Fläche (Bebauung + Wegeanteil):	950 m ²
Teilversiegelung	: 312 m ²
Baufeld	: 75 m ²

Hieraus wird eine Gesamt-Kompensationsfläche errechnet von : 802 m²

Ergebnis der Grünordnungsplanes

(Garten- und Landschaftsarchitekten Kortemeier & Brokmann)

"Im vorliegenden Grünordnungsplan steht eine erforderliche Kompensationsfläche von 8.300 m² einer Fläche von 10.900 m² gegenüber, die als Kompensationsmaßnahme anzurechnen ist. Es besteht somit ein Überhang an Kompensationsfläche von 2.600 m². Hiervon sind 944 m² als Kompensationsfläche für die bereits erfolgte 2.Änderung des Bebauungsplanes (2000) abzuziehen. Für die nunmehr vorgesehene dritte Änderung des Bebauungsplanes verbleiben somit 1.656 m². Die hierfür ermittelte Kompensationsfläche von 802 m² wird damit abgedeckt. Es verbleibt ein Überhang an Kompensationsfläche von 854 m²."

VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung :

Die Entwässerung - Schmutzwasser - des Plangebietes (Werkstufengebäude) wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Johannes-Falk-Hauses angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird in den Kanal geleitet, der als Überlauf den nördlichen Teich (Feuchtbiotop) des "Gebietes Nördlich der Rathausstraße" mit dem Lippinghauser Bach verbindet.

Wasserversorgung :

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

Abfallbeseitigung : Der Anschluß an die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

Energieversorgung :

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

Hannover, im Februar 2003

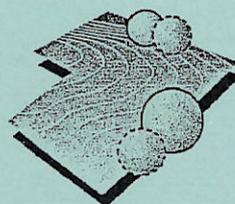
(Prof. Dipl.-Ing. Bollmann)

GEMEINDE HIDDENHAUSEN

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ei 6
„Gebiet nördlich der Rathausstraße“

Eingriffsbilanzierung

Kortemeier & Brokmann |
Garten- und Landschaftsarchitekten | GmbH



Oststraße 92
32051 Herford
fon 05221.9739-0
fax ...973930

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ei 6 „Gebiet nördlich der Rathausstraße“ - Eingriffsbilanzierung

Auftraggeber:

Gemeinde Hiddenhausen
Rathausstr. 1
32120 Hiddenhausen

Verfasser:

Kortemeier & Brokmann
Garten- und Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. H. Hilker

Grafik:

S. Koslik

Herford, Februar 2003

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ei 6 „Gebiet nördlich der Rathausstraße“ - Eingriffsbilanzierung

Auf Grundlage der uns übersandten Ausschnittkopie des Vorentwurfs für die Änderung des Bebauungsplans Nr. Ei 6 „Gebiet nördlich der Rathausstraße“ wurde die Eingriffsbilanzierung nach einer Bestandsaufnahme des Geländes 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. Bereits versiegelte Flächen innerhalb der Erweiterung (gepflasterte Feuerwehrezufahrt), wurden nicht in die als Eingriff eingesetzten neuversiegelten Fläche einbezogen. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist die Fläche des Wegerechts im Norden der geplanten Erweiterung, da hier bereits eine Befestigung (Schotter) vorhanden ist.

Tab. 1 Bestimmung der Beeinträchtigungsintensität

Biotoptyp der Eingriffsfläche	Wertstufe	1.2 Eingriffsart	Eingriffsfläche	Beeinträchtigungsfaktor
Garten, rel. strukturreich, intensiv genutzt	3,0	Neuversiegelte Fläche (Bebauung)	950 m ²	1,0
		Teilversiegelung (Rasenfugenpflaster)	390 m ²	0,8
		Bodenmodellierung im Bereich des Baufeldes, temporärer Verlust von Gehölzen (später Grünflächen mit Einzelbäumen)	250 m ²	0,3



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ei 6 „Gebiet nördlich der Rathausstraße“ - Eingriffsbilanzierung

Auf Grundlage der uns übersandten Ausschnittkopie des Vorentwurfs für die Änderung des Bebauungsplans Nr. Ei 6 „Gebiet nördlich der Rathausstraße“ wurde die Eingriffsbilanzierung nach einer Bestandsaufnahme des Geländes 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. Bereits versiegelte Flächen innerhalb der Erweiterung (gepflasterte Feuerwehrezufahrt), wurden nicht in die als Eingriff eingesetzten neuversiegelten Fläche einbezogen. Ebenfalls nicht berücksichtigt ist die Fläche des Wegerechts im Norden der geplanten Erweiterung, da hier bereits eine Befestigung (Schotter) vorhanden ist.

Tab. 1 Bestimmung der Beeinträchtigungsintensität

Biototyp der Eingriffsfläche	Wertstufe	1.2 Eingriffsart	Eingriffsfläche	Beeinträchtigungsfaktor
Garten, rel. strukturreich, intensiv genutzt	3,0	Neuversiegelte Fläche (Bebauung)	950 m ²	1,0
		Teilversiegelung (Rasenfugenpflaster)	390 m ²	0,8
		Bodenmodellierung im Bereich des Baufeldes, temporärer Verlust von Gehölzen (später Grünflächen mit Einzelbäumen)	250 m ²	0,3



Tab. 2 Berechnung der zusätzlichen Kompensationsfläche

Beeinträchtigte Bereiche	Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (F)	vorhandene Biotopwertstufe (W)*	Kompensationsfläche 2.0 F x W 5
Bebauung	950 m ²	3,0	570 m ²
Teilverseglung	312 m ²	3,0	187 m ²
Baufeld	75 m ²	3,0	45 m ²
2.1.1.1 Gesamt-Kompensationsfläche			802 m²

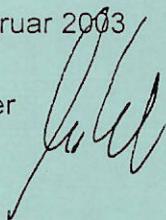
* festgelegt in Anlehnung an „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW“, Stand 2001

Die erforderliche Kompensationsfläche für die mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. Ei 6 mögliche zusätzliche Bebauung beträgt 802 m².

Im vorliegenden Grünordnungsplan steht eine erforderliche Kompensationsfläche von 8.300 m² einer Fläche von 10.900 m² gegenüber, die als Kompensationsmaßnahme anzurechnen ist. Es besteht somit ein Überhang an Kompensationsfläche von 2.600 m². Hiervon sind 944 m² als Kompensationsfläche für eine bereits erfolgte Änderung des Bebauungsplans (2000) abzuziehen. Für die nunmehr vorgesehene dritte Änderung des Bebauungsplans verbleiben somit 1.656 m². Die hierfür ermittelte Kompensationsfläche von 802 m² wird damit abgedeckt. Es verbleibt ein Überhang an Kompensationsfläche von 854 m²

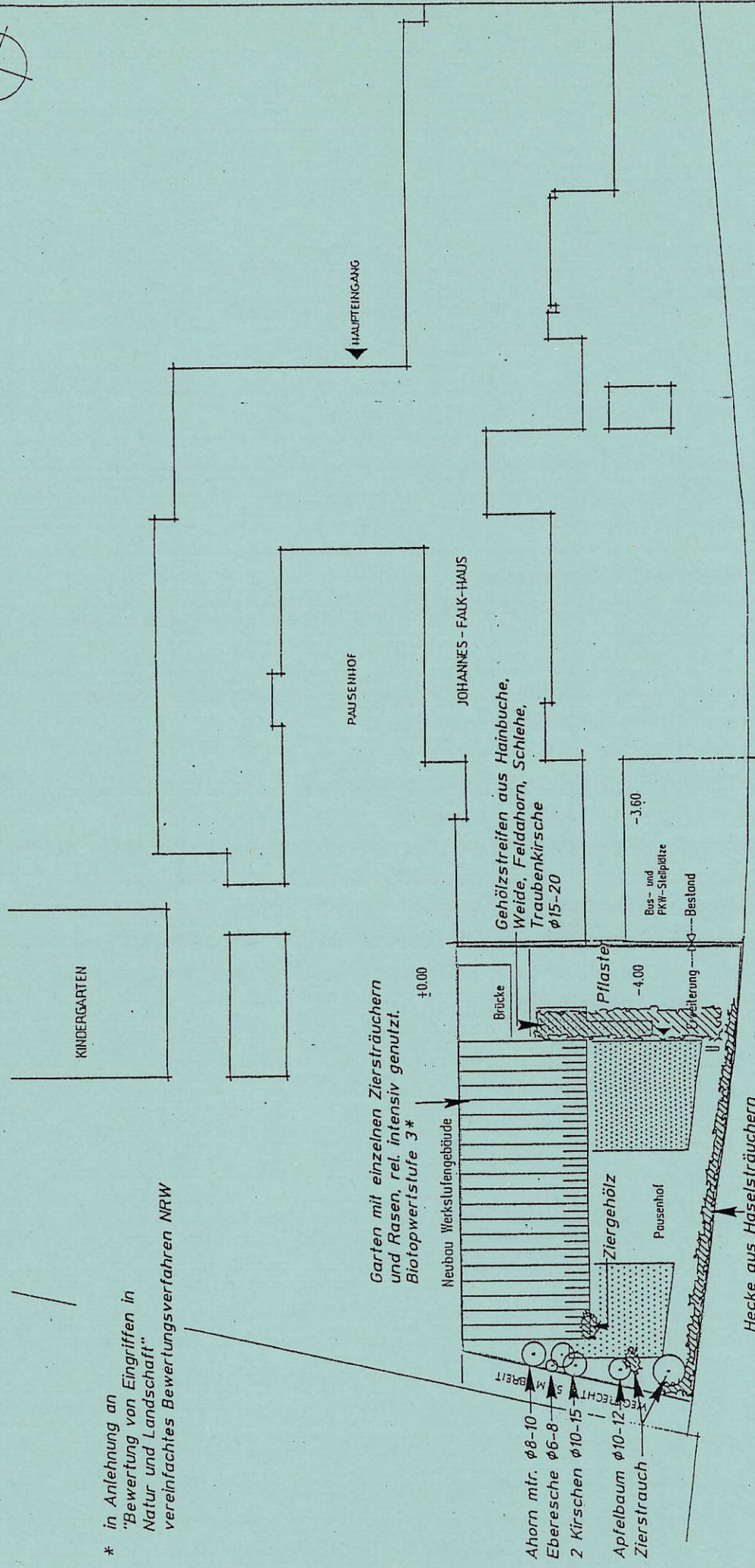
Herford, Februar 2003

Der Verfasser






* in Anlehnung an
 "Bewertung von Eingriffen in
 Natur und Landschaft"
 vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW



3. Änderung des Bebauungs-
 planes Nr. Ei 6
 - Bestandskartierung -

Neubau des Werkstufengebäudes am Johannes-Falk-Haus, Hilddenhausen
 Vorentwurf M. 1 / 500 06.01.2003
 Bauherr: Kirchenkreis Herford Architekten Flörke + Kr. inr

Kortemeier & Brokman
 Garten- und Landschaftsarchitekten | 1997
 Ostufd. 97
 32591 Herford
 Tel. 05231 91319
 Fax 05231 91330