

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. Oe 2 "Wohngebiet nördlich der Elisabethstraße" der Gemeinde Hiddenhausen

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) 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 Fehlentwicklungen 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

Im Norden:

Beginnend an der nordwestlichen Begrenzungslinie der Bauringstraße in nordöstliche Richtung entlang der nördlichen Begrenzungslinien der Flurstücke Gemarkung Oetinghausen Flur 10 Flurstücke 504, 505, 237, 248, 249, 240, 241, 242, 243, 534, 535, 528, 334, 335, 250, 121/107, 484 und 483.

Im Osten:

Von der westlichen Begrenzungslinie der Heidestraße (Flurstück 324) in südliche Richtung bis zum nordöstlichen Grenzpunkt der Elisabethstraße (Flurstück 322).

Im Süden:

Von der nördlichen bzw. nordwestlichen Begrenzungslinie der Elisabethstraße (Flurstück 322).

Im Westen:

Von der Elisabethstraße in nordwestliche Richtung entlang der nordöstlichen Begrenzungslinie der Kleinbahnstraße bis zum Ausgangspunkt an der Bauringstraße.

LAGE UND DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke liegen alle in der Flur 10 der Gemarkung Oetinghausen.

Das Plangebiet liegt im mittleren, westlichen Bereich der Gemeinde Hiddenhausen an der nordwestlichen Peripherie des Ortsteiles Oetinghausen. Die Entfernungen zur Grundschule sowie zum Gemeindezentrum und zur Gesamtschule betragen ca. 1,6 km und 3,3 km.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen in der seit Oktober 1988 wirksamen Fassung stellt fast den gesamten Geltungsbereich bis auf die kleine Fläche für die Forstwirtschaft im nordöstlichen Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Diese Vorgaben zugrundeliegend bot sich der Bereich unter Beachtung des landesplanerischen Zieles zur siedlungsstrukturellen Schwerpunkt- bildung für die Entwicklung weiterer Wohnplätze an. Für die Schaffung dieser besteht auch ein Bedarf, da angesichts der vorhandenen Wohnungsknappheit und des zu registrierenden Bevölkerungszuwachses -Zuzug, Aufnahme der Aus- und Übersiedler sowie Asylbewerber- in der Gemeinde Hiddenhausen weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden müssen. Ausweichmöglichkeiten auf andere Orts- bzw. Gemeindeteile sind nicht gegeben, da diese, soweit sie der Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich ausweist, weitestgehend bebaut sind. Im übrigen ist die angestrebte Schaffung zusätzlichen Wohnraumes nicht durch Mehrfachnutzungen bestehender Gebäude realisierbar, da es sich bei dem Bestand überwiegend um Einfamilienhäuser handelt, die bereits umfassend genutzt werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes liegt somit in der Entwicklung zusätzlicher Baumöglichkeiten, der Veränderung bestehender Verkehrsanlagen unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Schaffung kleinerer, neuer Stichstraßen zur rückwärtigen Erschließung.

AUFSTELLUNGSERFORDERNIS DES BEBAUUNGSPLANES

Der Anstoß zur Aufnahme der Planung ergab sich aus den Erklärungen der Eigentümer der Flurstücke 292, 466 sowie 310, 311, 313, 314 und 540, ihre Besitzungen jetzt einer Bebauung zuführen zu wollen. Diese, sowie alle weiteren zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke, werden gegenwärtig landwirtschaftlich oder als Gartenland genutzt.

Ein weiterer Ansatzpunkt ergab sich aus der planerischen Absicherung der Wohnbauflächen in Bezug auf den Runderlaß "Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und der Zulassung von Vorhaben" (35 m-Abstandserlaß). Die Festsetzungen der Grünflächen und der überbaubaren Flächen im Bereich der Flurstücke 310, 313 und 314 wurden im Hinblick auf die Einhaltung des 35 m-Abstandes vorgenommen.

GRUNDSÄTZE DER BAULEITPLANUNG

Die Bodenschutzklausel § 1 Abs. 5 Satz 3 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 Freiraum zu belassen und zu schützen.

Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung wird unter Ziel 6 Abs. 1 des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke, der Vorrang der siedlungsstrukturellen Schwerpunktbildung gefordert. Diese besagt, daß die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen ist, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Aber auch bei der Inanspruchnahme solcher durch die Regionalplanung als Siedlungsraum dargestellten Bereiche durch die Bauleitplanung sind die Belange des Freiraumschutzes zu beachten.

Die vom Bebauungsplan Nr. Oe 2 erfaßte Fläche wird im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereich mit einer mittleren Siedlungsdichte (40-110 EW/ha) dargestellt. Dieses entspricht der vorzufindenden siedlungsstrukturellen Situation in allen Bereichen/Orsteilen der Gemeinde Hiddenhausen und war in den letzten Jahren Veranlassung zur Schaffung der Voraussetzungen für eine weitere Verdichtung in diesen Bereichen durch Aufstellung von Bebauungsplänen und § 34 (2)-Satzungen, auf deren Grundlage die bauliche Tätigkeit in diesen Bereichen bereits fortgeschritten ist. Konsequenterweise soll diese durch den Bebauungsplan Nr. Oe 2 fortgeführt werden, um eine schwerpunktmäßige bauliche Konzentration in den Siedlungsbereichen zu erzielen.

Den Belangen des Freiraumschutzes wird dennoch durch eine flächensparende und umweltschonende Planung Rechnung getragen. Hier sind die geplante Besiedlungsdichte von ca. 70 EW/ha sowie die umfangreichen Festsetzungen für eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes - Festsetzungen zu An-/Abpflanzungen und zur prozentualen Eingrünung des Gebietes sowie Erhaltungsgebote- als entsprechender Ausgleich ($\sim 2.650 \text{ m}^2$) hauptsächlich für die Versiegelung von Bodenflächen durch die notwendige Anlage neuer Straßen/Wege ($\sim 2.400 \text{ m}^2$) zu nennen.

Die bestehende Planung stimmt mit den Zielen der Regionalplanung zum Freiraumschutz überein. Die Inanspruchnahme des mit Siedlungsfunktionen konkretisierten Gemeindegebietes ist gerechtfertigt.

STRASSEN- UND WEGEMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

Durch den Bebauungsplan soll der weitere Ausbau der vorhandenen Straßen und die erstmalige Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen für den inneren Planbereich gesichert werden.

Die äußere Erschließung und damit auch die Anbindung an die gemeindlichen Hauptverkehrsstraßen erfolgt über die Heidestraße und die Elisabethstraße. Ebenso sollen die Elisabethstraße in Verbindung mit der Straße Endebutt, der Bauringstraße und der Kleinbahnstraße wie auch die Erikastraße als innere Haupterschließungsringe die entsprechenden Funktionen übernehmen. Für diese Straßen wurde eine 30 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung vorgeschlagen, wobei zur Ausschilderung (Z 30) zusätzlich entsprechende Umbaumaßnahmen wie Baumtore und Aufpflasterungen vorgenommen werden sollten, um das angestrebte Ziel -größere Verkehrssicherheit- entsprechend realisieren zu können. Der entsprechende Ausbau kann bis auf die etwas zu verbreiternden, westlichen, kleineren Teilstücke der Bauringstraße und der Elisabethstraße innerhalb der vorhandenen Straßenparzellen vollzogen werden. Für die weitere innere Erschließung sind noch mehrere kleinere Stichstraßen von 4,0 bis 5,0 m Breite zu erstellen, wobei deren Ausbau auch nur ein langsames Fahren signalisieren bzw. zulassen soll. Alle Maßnahmen zum Ausbau und zur Gestaltung des Straßenraumes sollen unter Beteiligung der Bürger geschehen.

Abgerundet wird die Erschließung im Plangebiet durch die neu zu schaffenden Rad- und Fußwegverbindungen von Heidestraße über Bauringstraße zur Erikastraße. Sie dienen neben einer besseren Durchlässigkeit des Plangebietes insbesondere der Erschließung und guten Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs kann auf jedem Grundstück die notwendige Anzahl von Garagen oder Stellplätzen errichtet und geschaffen werden. Eine besondere Festsetzung weiterer öffentlicher Parkflächen war nicht erforderlich.

NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Im fast gesamten Plangebiet -bis auf die kleine Waldfläche- ist durch die Ausweisung des Flächennutzungsplanes Wohnnutzung vorgegeben. Die von der Heidestraße und von den öffentlichen Grünflächen ausgehenden Belästigungen und die Gegebenheit, daß die Wohnbaufläche an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze durch die Bearbeitung der dort angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gewissen Immissionen ausgesetzt ist, haben dazu geführt, daß in den entsprechenden Bereichen eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) vorgenommen wurde. Für das gesamte andere Wohngebiet wurde in Anpassung an die vorhandene Bebauung die Festsetzung des reinen Wohngebietes -WR- (§ 3 BauNVO) getroffen.

GESTALTUNGSREGELUNGEN

Gestaltungsregelungen (Dachformen und -neigungen, Geschößzahlen, 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 Bauwünschen der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten im Plangebiet vorgenommen. Alle Ausweisungen wurden auch unter Berücksichtigung der Art und Lage der Baugebiete getroffen.

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

GRÜNAUSWEISUNGEN

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz und Bolzplatz) sind ausreichend groß bemessen ($\sim 2.400 \text{ m}^2$) und so angeordnet, daß ihr Einzugsbereich die gesamte Wohnbebauung des Plangebietes und darüberhinaus angrenzende Wohnbereiche erfaßt. Für Kinder entstehen keine unzumutbaren Entfernungen; zudem kann die Anlage an dem geplanten Standort gefahrlos erreicht werden. Ein sicheres Spielen ist aufgrund der Lage abseits von Verkehrsstraßen (erreichbar nur über Rad-/Fußwege) ebenfalls gewährleistet.

Im Bebauungsplan wurde weiterhin eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Platzanlage" (Kommunikationsfläche) festgesetzt. Gedacht ist dieser Platz als Treffpunkt und Verweilecke der Nachbarschaft und der älteren Generation. Zur Gestaltung dieses Platzes sollten Plauder- und Spielecken (Skat, Schach) mit Tischen und Bänken, vielleicht eine kleine Wasserfläche, Blumenbeete, Pergolen und An- und Abpflanzungen vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan Nr. Oe 2 enthält mehrere Festsetzungen über Ein- und Durchgrünungen sowie Abpflanzungen. Neben den baubezogenen Festsetzungen, die bereits dem Übergang von baulicher Nutzung zur freien Landschaft Rechnung tragen, ist durch die Festsetzung einer Mindesteingrünung auf den einzelnen Baugrundstücken und zusätzlicher An- und Abpflanzungen sowohl planintern als auch planextern eine größtmögliche ökologische Aufwertung des Planbereiches in Aussicht genommen. Alle Eingrünungen tragen zu einer guten Durchlüftung und Luftfiltrierung sowie Sauerstoffanreicherung der Luft innerhalb der Bauflächen bei.

Darüberhinaus wurde in den Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB aufgenommen, weil in mehreren Bereichen des Plangebietes erhaltenswerter Baumbestand vorhanden war.

Hinzuweisen ist letztlich noch auf die Beachtung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Hiddenhausen vom 21.02.1991.

WASSERSCHUTZ

Eine kleine Fläche des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Zone II A, der gesamte übrige Bereich 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 brauchten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unter Beteiligung und nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde nicht getroffen zu werden. Ein Hinweis über bei Erdarbeiten eventuell auftretende Bodenfunde ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Gas- und Wasserversorgung der Gemeinde Hiddenhausen GmbH. Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die EMR GmbH sichergestellt.

Das Bebauungsplangebiet ist in den Entwässerungsentwürfen der Gemeinde Hiddenhausen erfaßt. Die vorhandenen Kanalisationsanlagen sind den Erfordernissen des Bebauungsplanes entsprechend zu erweitern. Notwendige Leitungsrechte sind im Plan festgesetzt worden. Die Abwässer werden in der Stadt Enger gelegenen der Kläranlage Belke-Steinbeck zugeführt.

Eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten die entsprechende Aufnahmefähigkeit des Bodens nachgewiesen wird.

ÜBERSCHLÄGLICHE KOSTEN

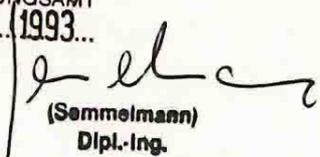
Die überschläglichen ermittelten Kosten, die durch die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für:

Straßenbau (einschl. Entwässerung):	246.000,-- DM
Rad-/Fußwege (einschl. Entwässerung):	57.000,-- DM
Straßen- und Rad-/Fußwegebeleuchtung:	62.000,-- DM
Kanalisation:	123.000,-- DM
Gestaltung der öffentlichen Grünflächen:	107.000,-- DM
Grunderwerb (40,-- DM/m ²):	220.000,-- DM
<u>Gesamtkosten:</u>	<u>845.000,-- DM.</u>

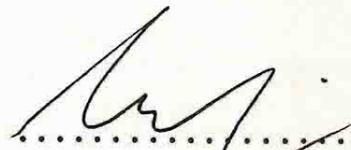
Für die Erreichung des Planzieles ist etwa eine Zeit von 5 bis 10 Jahren vorgesehen.

Aufgestellt:

KREIS HERFORD
DER OBERKREISDIREKTOR
BAUORDNUNGS- UND PLANUNGSAMT
HERFORD, DEN 28. Jan. 1993...
IM AUFTRAGE


(Semmelmann)
Dipl.-Ing.

Hiddenhausen, den 03.02.1993


.....
(Korfsmeier)

Hat vorgelesen
Detmold, den 15. NOV. 93
Az.: 35.21.11-304/022
Der Regierungspräsident
im Auftrag



