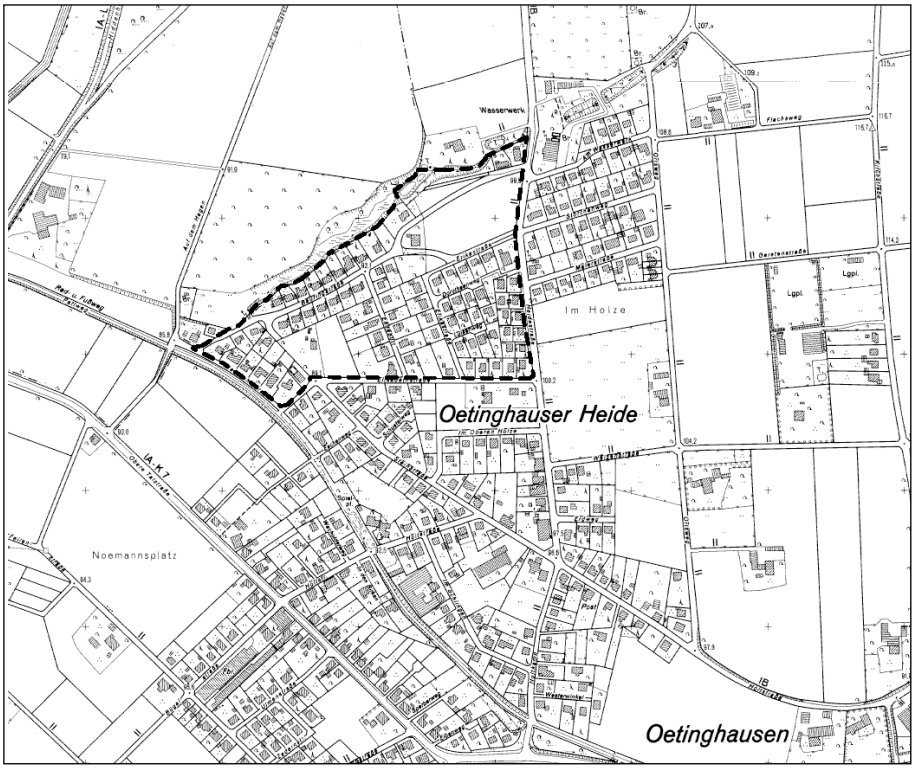
Bebauungsplan Nr. Oe 2
»Wohngebiet nördlich der Elisabethstraße«
2. vereinfachte Änderung

Begründung
– Entwurf –

einschließlich Klarstellungen aus dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Hiddenhausen



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsanlass	3
1.2	Änderungsbereich	3
1.3	Derzeitige Situation	4
2.	Änderungspunkt	4
3.	Natur und Landschaft	5
3.	Sonstige Belange	5
4.	Verfahrensvermerk	6

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat am 20.03.2006 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. Oe 2 „Wohngebiet nördlich der Elisabethstraße" nach den Vorschriften des § 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachte Änderung) zu ändern.

Anlass der Änderung ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers, die überbaubare Fläche seiner Parzelle an der Bauringstraße zur Ergänzung seiner Bebauung in Richtung Nordosten um eine Bautiefe zu erweitern.

Innerhalb des vergleichsweise großen Bebauungsplanes Oe 2 stellt diese Erweiterung keine die Grundzüge der Planung berührende Änderung dar, zudem die betroffene Fläche lediglich als „nicht überbaubare Grundstücksfläche" innerhalb eines Allgeinen Wohngebietes und nicht mit einer anderen Nutzung festgesetzt ist. Mit der Änderung werden keine Vorhaben zulässig, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden wäre. Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) betroffen wären. Daher sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Hierauf wurde bei der Beteiligung der Öffentichkeit hingewiesen.

1.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich für die 2. Änderung ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Er umfasst das betroffene Grundstück in nördlicher Verlängerung der vorhandenen Bebauung an der Bauringstraße (Haus Nr. 31) bis zur geplanten Wegeparzelle, die das Wohngebiet von einer Grünfläche trennt.

Nördlich schließt ein im Bebauungsplan festgesetzes und real vorhandenes Waldstück an, dass gleichzeitig zur Wasserschutzgebietszone II A gehört. Östlich grenzt eine multifunktionale Grünfläche (Spielplatz, Kommunikationsfläche, Bolzplatz) an die bislang noch nicht verwirklich wurde. Südlich

schließt ein von der Erikastraße aus erschlossenes Baufeld in zweiter Reihe an, das ebenfalls noch nicht umgesetzt wurde. Westlich grenzt der vorhandene bauliche Bestand der Bauringstraße an.

1.3 Derzeitige Situation

Zur Zeit ist das gesamte Baufeld in östlicher Verlängerung der Bauringstraße zwischen der Waldkante im Norden und der Erikastraße im Süden unbebaut. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches stellt sich als Grünland (Wiese) dar. An dem westlichen Rand besteht ein teils durch Sukzession entstandenes, teils durch Pflanzung angelegtes Gebüsch aus bodenständigen Arten und Ziersträuchern. Die in Rede stehende Erweiterungsfläche und auch der mit hohen Bäumen bestockte Wald ist im Eigentum des Antragstellers, der die Parzelle selbst bewohnt.

Der Bebauungsplan Oe 2 setzt am Rand des in Rede stehenden Bereiches 5 anzupflanzende bodenständige Laubäume fest.

Der Änderungsbereich gehört der Art der Nutzung nach zum Allgemeinen Wohngebiet „WA Io SD/WD", für das eine GRZ von 0,4 festgesetzt wurde. Art und Maß der baulichen Nutzung gelten auch künftig für den Änderungsbereich.

Die derzeitige Festsetzung einer vergleichsweise großen nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ebenso wie die weiter östlich anschließende Grünfläche auf den Abstand zum Wald zurückzuführen. Die Flächen haben eine Tiefe von 35 m, was der zur Zeit der Bebauungsplan-Aufstellung gültigen Erlass-Situation entsprach. Der Forsterlass wurde mittlerweile aufgehoben.

2. Änderungspunkt

Die Änderung für den im Änderungsbeschluss beschriebenen Bereich betrifft folgende Festsetzung:

- *Erweiterung der festgesetzten Baugrenze um ca. 20 m nach Osten*

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche in östlicher Richtung auf dem Änderungsgrundstück stellt einen baulichen Zusammenhang zu der nördlich der Erikastraße vorgesehene Bebauung dar. Der Erweiterungsbereich ist bereits heute durch eine Wendeanlage erschlossen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bauland und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Änderung städtebaulich vertretbar.

3. Natur und Landschaft

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Erarbeitung des Umweltberichts nicht erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Oe 2 ist unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts, welches bereits eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,4 im „WA I o SD/WD" zulässt, kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verbunden. Die in den Randbereichen des Änderungsbereiches festgesetzten Baumpflanzungen können weiterhin durchgeführt werden.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der unmittelbaren Siedlungsnähe ist mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten im Sinne der sogenannten „Planungsrelevanter Arten" nicht auszugehen. Innerhalb des angrenzenden Waldbereiches dagegen sind besonders geschützte Arten zu vermuten (unter anderem Spechtartige). Diese sind allerdings von der Planänderung nicht betroffen, so dass Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG nicht erfüllt sind.

4. Sonstige Belange

Die Nähe zu einem Waldstück, das insbesondere weiter östlich mit Starkholz bestanden ist, wirft die Frage nach notwendigen Abständen auf.* Zu beachten ist aber, dass innerhalb der als „Wald„ festgesetzten Fläche etwa in Höhe des Änderungsbereiches, ein Fischteich angelegt ist. Um eine übermäßige Verschattung dieser Teichanlage zu verhindern, werden die umliegenden Bäume klein gehalten und lösen daher kein Abstandsproblem aus. Unabhängig von der derzeitigen Eigentümerstruktur (ein Eigentümer) hat der Grundeigentümer des Waldes sicherzustellen, dass von seinem Wald keine über das Normalmaß hinausgehenden Gefahren ausge-

* Die Ausführungen zu den forstlichen Belangen wurden zur Klarstellung aufgrund von Anregungen des Kreises Herford im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB umformuliert.

hen. Diese Verkehrssicherungspflicht ist auch bei einem Eigentümerwechsel mit dem Grundstück zu übertragen. Zur Sicherstellung der forstlichen Belange empfiehlt es sich, diese im Rahmen der Baugenehmigung dahingehend zu regeln, dass eine Genehmigung nur erteilt werden kann, wenn seitens des Waldeigentümers eine entsprechende öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu dieser besonderen Verkehrssicherungspflicht gegenüber der Baubehörde als Baulast eingetragen wird.

Die Belange des Wasserschutzes (Wasserschutzzone IIA) wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgewogen. Die damalige Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" bleibt unverändert, so dass mit keinem neuen Gefährdungspotenzial zu rechnen ist.
Mit der Vergrößerung der überbaubaren Fläche sind keine weiteren sonstigen Belange negativ betroffen.

5. Verfahrensvermerk

Mit der rechtsverbindlichen Änderung durch Verschiebung der Baugrenze verlieren die entsprechenden derzeitigen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im Januar 2009

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld