

Begründung des Bebauungsplans Nr. Hi-9 "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Gut Bustedt"

A Grundlagen des Bebauungsplans

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 17.10.1991 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. Hi-9 "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Gut Bustedt" aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von 4,8 ha.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkung dar. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an ein Landschaftsschutzgebiet.

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Herford/Minden-Lübbecke stellt das Plangebiet als Bereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dar.

2. Anlaß der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Gewerbefläche in der Gemeinde Hiddenhausen ist sehr groß. Dem gegenüber steht ein äußerst knappes oder nicht verfügbares Angebot. Das Gewerbegebiet Bustedt bietet für den Flächenbedarf der örtlichen Wirtschaft und auswärtige Investoren z.Zt. die einzige Möglichkeit zur Ansiedlung. Aus diesem Grund soll die Fläche südlich der Siemensstraße für gewerbliche Nutzungen beplant und aufbereitet werden.

3. Aufgabe und Ziel des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Neuordnung des Planbereiches unter Wahrung der im Baugesetzbuch enthaltenen Verpflichtung der Gemeinden zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Geplant ist in erster Linie ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), das zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dient.

Besonderer Beachtung bedarf die durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entstehende räumliche Nähe zur Wohnnutzung am westlichen Rand des Plangebietes, entlang des Grenzacker auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Stadt Enger.

Zur Wahrung des Schutzes der benachbarten Wohnnutzung sind daher mittels eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) die zulässigen Lärmemissionen des Gewerbegebietes ermittelt worden.

Die benachbarte Wohnnutzung ist als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) zu klassifizieren. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend dieser Art der Nutzung vorgesehen.

Die Frage, ob Betriebe und Anlagen in einem "Gewerbegebiet" zugelassen werden können, wird nach den Vorschriften des Immissionsschutzrechtes entschieden. Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen, die im vereinfachten Verfahren (§ 19 BImSCHG) genehmigt werden können, und Betriebe ohne genehmigungsbedürftige Anlagen sind in der Regel im "Gewerbegebiet" zulässig.

Genehmigungsbedürftige Anlagen sind Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinflüsse hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden; erheblich zu benachteiligen, oder erheblich zu belästigen (§ 4 Abs. 1 BImSCHG), "Schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des BImSCHG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSCHG).

Die genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in der "Verordnung" über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSCHV" im einzelnen aufgelistet. In der Verordnung ist auch angegeben, welche Anlagen im förmlichen Verfahren genehmigt werden, und welche im vereinfachten Verfahren.

Voraussetzung zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die versorgungstechnische und verkehrstechnische Erschließung.

B Inhalte des Bebauungsplans

4. Begrenzung der Bauflächen

Die im Plan durch seitliche Baugrenzen dargestellten Bauflächen sind als großteiliger Vorschlag und somit als obere Größe für die Begrenzung der Bauflächen in der Gewerbegebietserweiterung anzusehen. Der Bebauungsplan läßt somit ausdrücklich auch kleinere Bauflächen zu.

5. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen "GE (E)" - eingeschränktes Gewerbegebiet - bestimmt.

Das Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung ist in zwei Teilbereiche unterteilt, wobei im Gewerbegebiet GE (E) 1 nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sind.

In dem Gewerbegebiet GE (E) 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Gebiet durch

- die Grundflächenzahl
 - die Gebäudehöhe
 - die Traufhöhe
- festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Gebäudehöhe und die Traufhöhe (für Verwaltungs-, Büro- und Sozialgebäude) gelten als Höchstgrenzen für die Talseite. Grundsätzlich gilt für das Gebiet die offene Bauweise. Abweichungen hiervon, falls sie betriebstechnisch notwendig werden, sind festgesetzt.

Da die Gewerbeflächenansprüche und der Bedarf an Produktionsstätten unterschiedlich sind, empfiehlt es sich, eine größtmögliche "Baufreiheit" zu gestatten, die ihre Regelung zunächst über Baugrenzen und Bauhöhen erfährt.

7. Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Bauflächen sichern.

Das Erschließungssystem basiert auf der Grundlage möglichst viel Bauland zu erschließen. Die Straße wurde so angeordnet, daß sie auf nicht bebaubarem Gelände errichtet werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Siemensstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße auf der bestehenden Boschstraße. Die Verbindung zur August-Griese-Straße für den LKW-Verkehr wird aufgehoben, um einen möglichen Konflikt zum angrenzenden Landschaftsraum im Süden zu vermeiden. Ein Durchlaß für Fußgänger, Radfahrer und PKW bleibt erhalten.

Auf der Höhe der Abzweigung der Siemensstraße nach Norden ist im Bereich des Plangebietes zur Erschließung ein Wendehammer vorgesehen.

8. Grünflächen

Das Erweiterungsgebiet ist zu der angrenzenden Wohnnutzung und zum Landschaftsraum mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abzapflanzen. Diese sind als private Grünflächen vorgesehen. Die Bepflanzung soll mit bodenständigen Gehölzen vorgenommen werden.

Die folgende Liste ist als Bepflanzungsvorschlag zu verstehen:

Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Betula pendula	(Sandbirke)
Quercus robur	(Stieleiche)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Salix caprea	(Salweide)
Populus tremula	(Aspe)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Pirus communis	(Holzbirne)
Corylus avellana	(Hasel)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Rosa canina	(Hundsrose)

Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche östlich des Plangebietes ist vom Büro für Landschaftsplanung "S. u. A. Brandenfels" mit Maßnahmen zur Bepflanzung versehen (siehe Anlage). Die Fläche reicht bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahl und gesamter Versiegelung jedoch nicht aus. Der weitere Bedarf an Ausgleichsfläche ist anderweitig zu decken.

9. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß an das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist vorgesehen. Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserleitung angeschlossen. Die Elektroversorgung erfolgt durch das regionale Versorgungsunternehmen.

10. Altlasten

Das Gelände wurde bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Altablagerungen sind nicht bekannt.

11. Immissionsschutz

Zum Schutz der auf Engeraner Stadtgebiet benachbarten Wohnbebauung im Osten ist die Fläche des Gewerbegebietes mit einem flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel (60 db(A)/qm tags und entsprechend 15 db(A)/qm weniger nachts) belegt worden und entsprechend den Immissions-Anforderungen des Allgemeinen Wohngebietes gegliedert. Die Einstufung der Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet erfolgt

- aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzung in dem Wohngebiet und
- der Tatsache eines in der Vergangenheit auf Engeraner Seite erfolgten Heranrückens der Wohnnutzung an die bestehende gewerbliche Nutzung auf Engeraner wie Hiddenhauser Gebiet sowie an das Plangebiet, als durch den Flächennutzungsplan dargestelltes gewerbliches Bauerwartungsland.

Leitgedanke bei einer heranrückenden Wohnbebauung ist die Festsetzung von planerischen Umweltschutzmaßnahmen im Bereich der später hinzukommenden Nutzung (Verursacherprinzip). Hiernach hat derjenige, der durch seine Maßnahmen einen Konflikt auslöst, auch zur Konfliktlösung beizutragen. Dies hat Bedeutung für die Frage, in welcher Reihenfolge und auf welchen Flächen notwendige Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Aufgrund des bewußten Heranrückens an die gewerbliche Nutzung ist das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren.

Zum Schutz des Wohngebietes wird ein 30m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Sollten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, so sind diese gegenüber der Wohnbebauung als begrünter Lärmschutzwall und nicht als Mauer zu errichten.

C Durchführung des Bebauungsplans**12. Bodenordnung**

Die für die geordnete Bebauung notwendige Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf erfolgen.

13. Flächenbilanz

- a) Das Plangebiet hat eine Fläche von 4,80 ha
- b) Erschließungsflächen 0,24 ha
- c) Anpflanzungsflächen 1,00 ha
- d) Gewerbliche Bauflächen 3,56 ha

14. Kosten für die Gemeinde Hiddenhausen

Die Kosten für den Ausbau der Wendeanlagen werden auf ca. 10.000,-- DM geschätzt.

Die Kosten für die Ausgleichsflächen belaufen sich auf ca. 20,-- DM pro qm. Die Gesamtkosten richten sich je nach der Intensität der Ausnutzung.

15. Verfahrensablauf

15.1 Abstimmung mit Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

15.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB

Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungsänderung öffentlich zu unterrichten. Sie haben darüberhinaus die Möglichkeit, sich zu dem Planentwurf zu äußern.

15.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Alle Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, und von der Planung berührt werden können, sollen möglichst frühzeitig beteiligt werden.

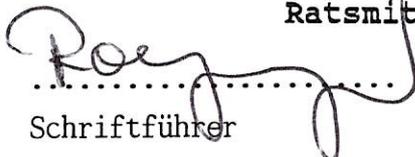
15.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf Nr. Hi 9 "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Gut Bustedt" einschließlich Text und Begründung wird für die Dauer eines Monats mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

Hiddenhausen, den 17.02.94


.....
Bürgermeister


.....
Ratsmitglied


.....
Schriftführer

