

**Bebauungsplan Nr. Ei 12**  
**»Gebiet zwischen Adlerstraße,**  
**Alter Postweg und**  
**Bünder Straße -L 545-«**

Begründung  
– Entwurf –

Gemeinde Hiddenhausen



<b>1. Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss	3	
1.2 Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3 Derzeitige Situation	3	
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung	4	
1.6 Städtebauliches Konzept	4	
<b>2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
2.1 Art der baulichen Nutzung	5	
2.1.1 Mischgebiet	5	
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	5	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6	
2.2.1 Geschossigkeit und Bauweise	6	
2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl	7	
2.2.3 Überbaubare Fläche und Ausrichtung der Baustrukturen	7	
2.3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	7	
<b>3. Erschließung</b>	<b>8</b>	
3.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	8	
3.2 Interne Erschließung	8	
3.3 Ruhender Verkehr	9	
3.4 Öffentlicher Personennahverkehr	9	
<b>4. Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>	
4.1 Landschaftsschutzgebiet	9	
4.2 Öffentliche Grünflächen	9	
4.3 Festsetzungen zur Grüngestaltung	10	
4.4 Eingriffsregelung	11	
4.5 Bodenschutz	12	
4.6 Altlasten	12	
<b>5. Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>	
5.1 Energie- und Wasserversorgung	13	
5.2 Abwasserbeseitigung	13	
5.3 Sonstige wasserwirtschaftliche Belange	13	
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>14</b>	
6.1 SB-Markt	14	
6.2 Verkehrslärm der Bündler Straße	14	
<b>7. Belange des Denkmalschutzes</b>	<b>15</b>	
<b>8. Bodenordnung</b>	<b>15</b>	
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>15</b>	

## **Anhang**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“

Lageplan der externen Ausgleichsfläche



## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Planungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 5.5.2003 beschlossen, im Ortsteil Eilshausen für das Gebiet zwischen Adlerstraße, Alter Postweg und Bündler Straße (L 545) den Bebauungsplan Nr. Ei 12 nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Konkreter Planungsanlass ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Nahversorgungs-SB-Lebensmittelmarktes und damit verbunden die Chance, den Blockinnenbereich – wie im folgenden beschrieben – mit weiterer Wohnbebauung zu verdichten.

Das Plangebiet an der Bündler Straße (L 545) liegt zwar am Nordrand der Ortslage Lippinghausen, jedoch in relativer Nähe zu der Ortszentrumsbildung Rathaus / Schulzentrum.

Insofern ist auch das Ziel der Wohnverdichtung in dem Blockinnenbereich des Plangebietes ein allgemeines Planungsziel im öffentlichen Belang hinsichtlich der Nutzung von innerörtlichen Ressourcen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das nach Osten leicht ansteigende Plangebiet liegt östlich der Bündler Straße (L 545) im südlichen Bereich des Hiddenhausener Gemeindeteiles Eilshausen, unmittelbar im Ortseingangsbereich Lippinghausen.

Das heterogene Plangebiet zeigt eine offene Ein- und Zweifamilienhausbebauung am Alten Postweg im Osten und Adlerstraße im Norden, einen Elektroanlagenbaubetrieb und weitere Wohnbebauung an der Bündler Straße im Westen.

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich bzw. als Gartenfläche genutzt. An der Adlerstraße liegt eine kleine Gehölzfläche mit älterer Baum- und Strauchware aus Laub- und Nadelgehölzen. Die Grundstücke der bestehenden Bebauung an der Adlerstraße und am Alten Postweg sind z.T. bestanden mit älteren Obstbäumen (s. Bestandsplan im Anhang).

Westlich der Bündler Straße schließt ein Lebensmitteldiscounter und weitere Geschäftsbebauung an. Im Norden beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum als Übergang zwischen den Gemeindeteilen Eilshausen und Lippinghausen.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan stellt für das überwiegende Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Das Grundstück für den geplanten SB-Markt an der Bündler Straße und den vorhandenen Gewerbebetrieb ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen somit den im folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nordöstlich des Alten Postwegs beginnt das großflächige Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.1 „Ravensberger Hügelland“ des Landschaftsplans Herford/Hiddenhausen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans stellt für die nördlich angrenzende freie Landschaft das Ziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar.

#### **1.5 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Errichtung des SB-Marktes fällt unter die Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die aufgrund des erreichten Größenwertes von 1.200 qm zulässiger Geschossfläche durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung gem. § 2a BauGB – d.h. die Aufnahme eines Umweltberichts in die Begründung zum Bebauungsplan – ist nicht erforderlich.

#### **1.6 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept geht davon aus, im Bereich der Bündler Straße (L 545) die Nahversorgung durch die Ansiedlung eines SB-Lebensmittelmarktes zu ergänzen und entsprechend dem bereits vorhandenen Charakter der Nachbarschaftsnutzung eine Wohnverdichtung anzubieten.

Der vorhandene Elektro-Anlagenbaubetrieb an der Bündler Straße wird südlich der vorgesehenen SB-Markt-Ansiedlung in die Mischgebietsnutzung einbezogen.

In dem großen, derzeit noch baulich ungenutzten Innenbereich sollen der Nachfrage entsprechend Einzel- und/oder Doppelhäuser angeboten werden, die jedoch so erschlossen werden, dass kein Durchgangsverkehr über die Zeisigstraße von Süden in Richtung Adlerstraße nach Norden erfolgen kann. Die Möglichkeit der weiteren Verdichtung nach Süden wurde als

vorschlag eingetragen, um eine sinnvolle Anbindung aus dem Plangebiet zu sichern.

Während für die Ansiedlung des SB-Marktes eine konkrete Realisierungsabsicht vorliegt, bedeutet die Ergänzung der Wohnbebauung lediglich ein Angebot für die langfristige Nutzung der Flächenressource in der Ortslage im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung mit dem Ziel reduzierter Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

## **2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Mischgebiet**

Als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wird der geplante SB-Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Ein erstelltes Einzelhandelsgutachten\* kommt zu dem Ergebnis, dass die Ortskernverträglichkeit dieses Marktes mit 830 qm Verkaufsfläche an der Stelle gegeben ist. Im Ergebnis wird die Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters empfohlen, da die Ausweitung der Angebotsstrukturen die wohnortnahe Versorgung der Hiddenhausener Bevölkerung verbessert und dazu beitragen wird, hohe Kaufkraftabflüsse zu verringern.

Die Lage am Ortseingangsbereich des Gemeindeteiles Lippinghausen erhält zudem eine Aufwertung, da auf der westlichen Seite der Bündler Straße bereits ein weiterer SB-Markt vorhanden ist.

Somit wird insgesamt eine zentrale Lage im Gemeindegebiet mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit bestätigt.

In das Mischgebiet einbezogen wird der südlich angrenzende nicht wesentlich störende Gewerbebetrieb (Elektroanlagenbauer).

Die sonst im Mischgebiet zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO) wird im Plangebiet ausgeschlossen, da es weder der Zielsetzung der Nahversorgung in diesem Bereich noch der Zielsetzung der Wohnverdichtung (s. folgender Punkt) entspricht.

#### **2.1.2 Allgemeines Wohngebiet**

Die bestehende Wohnbebauung entlang der Adlerstraße, entlang des Alten Postweges und auch entlang der Bündler Straße wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO gesichert.

Zusätzlich erfolgt ein Verdichtungsangebot innerhalb des Blockinnenbereiches ausschließlich für Einzel- und Doppelhäuser, was der im Ansatz vorhandenen Umgebungsstruktur entspricht.

\* Bulwien AG, Verträglichkeitsuntersuchung für den geplanten Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Gemeinde Hiddenhausen, Berlin, 31.1.2003

Ausgeschlossen werden jedoch die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), um das städtebauliche Ziel zur Abrundung der Wohnbauflächen sicher zu stellen.

Außerdem ist für die hier ausdrücklich ausgeschlossenen Nutzungen in dem zu verdichtenden Blockinnenbereich ohnehin keine Standortgunst gegeben. Jedoch soll für mögliche wohnverträgliche sonstige Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, z.B. Dienstleistung und freie Berufe, zumindest planungsrechtlich die Möglichkeit offengehalten werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Geschossigkeit und Bauweise**

In Abwägung mit der voraussichtlichen Nachfrage in der Gemeinde Hiddenhausen sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird für das Allgemeine Wohngebiet eine max. zweigeschossige Bauweise als Einzel- und/oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Geschossigkeit gilt auch für die beiden gewerblichen Baukörper im Mischgebiet.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen, wird die Baukörperhöhe durch Festsetzung einer Firsthöhe mit max. 9,5 m, die auch die bestehende Bausubstanz berücksichtigt, begrenzt.

Die Bezugshöhe ist jeweils das derzeitige gewachsene Geländeniveau. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben.

Im Plangebiet könnten ca. 15 neue Baugrundstücke mit durchschnittlich 500 qm Grundstücksfläche angeboten werden. Diese Anzahl ist jedoch abhängig von der Bereitschaft der Grundstücksbesitzer hinsichtlich der Zurverfügungstellung der rückwärtigen Gartenflächen und insofern nur als Anhaltspunkt zu bewerten. Zudem könnte durch Doppelhausangebote auch eine größere Verdichtung entstehen.

Um jedoch auch im Hinblick auf den „Vertrauensschutz“ der bestehenden Bebauung eine nicht vorhersehbare Verdichtung auszuschließen, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. 2 WE beschränkt. Bei zwei Wohneinheiten ist jedoch eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm nachzuweisen. Damit wird der offenen Baustruktur der Umgebung Rechnung getragen.

Für die beiden Mischgebietsgrundstücke gilt die offene Bauweise, jedoch wird für das SB-Markt-Gebäude eine abweichende Bauweise zugelassen,

um die erforderliche Hallenlänge (geringfügig mehr als 50 m) zu ermöglichen.

### **2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 und im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze lt. BauNVO im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches.

Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu 50 % wird nicht ausgeschlossen. Damit kann für die gewerblich genutzten Mischgebietsgrundstücke eine Versiegelung durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 erfolgen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

### **2.2.3 Überbaubare Fläche und Ausrichtung der Baustrukturen**

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen sehr großzügig festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Grundstücke für die angebotene Bebauung offenzuhalten und auch den Bestand einzuschließen.

Ein städtebauliches Erfordernis für Festsetzungen von engeren Baugrenzen bzw. sogar Baulinien besteht nicht.

Auf die Festsetzung zur Ausrichtung der Baustrukturen (durch Festsetzung einer Hauptfirstrichtung) wird verzichtet im Hinblick auf das ohnehin bereits heterogen bebaute Gebiet.

Zudem ist bei der Aufteilung der möglichen Innenbebauung mit unterschiedlichen Grundstücksgößen von unterschiedlichen Zuschnitten und damit unterschiedlicher Anordnung der Baukörper auszugehen.

## **2.3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die geringe Verdichtungsmöglichkeit bezogen auf die heterogen vorhandene Wohnbebauung werden keine zusätzlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW festgesetzt, da sie im Ergebnis und in der Abwägung mit den privaten Gestaltungswünschen das städtebauliche Bild nicht entscheidend verändern würden.

Wichtig ist die festgesetzte maximale Firsthöhe hinsichtlich des Vertrauensschutzes für die bestehende Bebauung.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die das Plangebiet westlich tangierende Bündler Straße (L 545) hat eine direkte Anbindung an die BAB 30 im Norden sowie an die B 61 im Süden.

Für den reibungslosen Zu- und Abfahrtsverkehr der Stellplatzanlage des geplanten SB-Marktes auf die mit 20.000 Kfz stark belastete Bündler Straße erfolgte eine entsprechende Untersuchung\* der Zufahrt, mit dem Ergebnis, dass für den notwendigen Linksabbieger auf der Bündler Straße auch eine Lichtzeichenanlage erforderlich ist. Mit den lt. Verkehrsuntersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen kann außer den verkehrsfunktionalen Belangen auch zusätzlich ein Tempo-Beruhigungseffekt erzielt werden.

#### **3.2 Interne Erschließung**

Die Adlerstraße und der Alte Postweg erschließen die vorhandene Wohnbebauung. Für den Blockinnenbereich führt eine geplante Wohnstraße von der Adlerstraße nach Süden. Die Option zur Weiterführung als Fußweg Richtung Zeisigstraße soll offengehalten werden. Die im Süden außerhalb des Plangebietes auf die Bündler Straße mündende Zeisigstraße, die als schmaler Sackgassenwohnweg entsprechend verkehrsberuhigt gestaltet ist, ist für die Zunahme von Verkehr nicht geeignet. Daher wird für eine künftige Plangebietserweiterung vorgeschlagen, die heutige Sackgasse am südlichen Ende des Plangebietes mit einer kleinen Wendemöglichkeit und einigen Stellplätzen auszustatten, von der aus noch drei weitere Grundstücke erschlossen werden könnten. Diese Ergänzung wäre insgesamt noch zumutbar.

Auf der östlichen Seite der Bündler Straße besteht ein kombinierter Rad- und Fußweg. Ein weiterer Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes im Planbereich ist nicht erforderlich.

#### **3.3 Ruhender Verkehr**

Es ist davon auszugehen, dass der private Anteil der erforderlichen Stellplätze auf den zukünftigen Baugrundstücken der Einzel- und Doppelhausbebauung gedeckt wird. Dazu gehört auch der realistischerweise entstehende Bedarf für Zweit-Pkw. Die Anforderungen der Landesbauordnung entsprechen hier nicht dem tatsächlich größeren Bedarf.

Der öffentliche Anteil (ca. 20 % des Privatbedarfs) beträgt bei der geschätzten Verdichtung von 15 Baugrundstücken, d.h. max. 20 Wohneinheiten je nach Einzel- oder Doppelhausbebauung, ca. 6 öffentliche

\* pbh: Verkehrsuntersuchung - Leistungsfähigkeit der Zufahrt / Ausfahrt eines geplanten SB-Marktes an der L 545 Hiddenhausen-Eilshausen. Osnabrück, Januar 2004

Stellplätze. Diese können im Rahmen der Ausbaugestaltung in der platzartigen Aufweitung untergebracht werden.

Der SB-Markt stellt insgesamt ein Parkplatzangebot von 96 Stellplätzen zur Verfügung.

### **3.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegene Bushaltestelle für die Verbindung nach Herford und Bünde (Mindener-Herforder-Verkehrsgesellschaft) befindet sich rund 250 m südlich in der Rathausstraße.

## **4. Belange von Natur und Landschaft**

### **4.1 Landschaftsschutzgebiet**

Von einer Beeinträchtigung des nordöstlich des alten Postwegs beginnenden Landschaftsschutzgebiets „Ravensberger Hügelland“ ist aufgrund der relativ geringen baulichen Verdichtung um ca. 15 Grundstücke nicht auszugehen. Die mit der Wohnbebauung zusätzlich zu erwartenden geringen Verkehrsbewegungen auf der Adlerstraße und dem Alten Postweg verlaufen nicht entlang der Schutzgebietsgrenzen. Die Zu- und Abfahrten zum SB-Markt verlaufen über die Bündler Straße und damit ebenfalls in einiger Entfernung zum Schutzgebiet.

### **4.2 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen werden im Planbereich nicht angeboten und hinsichtlich der Einfamilienhausverdichtung für nicht erforderlich gehalten.

Als Spielplatzangebot erfolgt ebenfalls keine gesonderte Ausweisung. Hier soll die Stichstraßensituation des Wohnwegs, insbesondere die platzartige Aufweitung als Aufenthalts- und Spielfläche dienen.

Für Schulkinder besteht ein Angebot westlich der Bündler Straße.

### **4.3 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

- Allgemeines Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet werden Festsetzungen zur Grüngestaltung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB nicht getroffen, da sie im Sinne der Gleichbehandlung mit der bestehenden Bebauung nicht vertretbar sind.

- Mischgebiet

Für die bereits bestehende Bebauung im Mischgebiet werden ebenfalls nachträglich keine Festsetzungen zur Grüngestaltung getroffen.

Aus Ortsbildgründen wird jedoch eine Begrünung des SB-Markt-Bereiches mit folgenden Festsetzungen notwendig:

- Die Flächen zur Anpflanzung im Mischgebiet sind flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Anpflanzung im Norden ist als Abgrenzung zum Wohngebiet die Bepflanzung auf einer wallartigen Aufhöhung durchzuführen, um Sichtschutz auf den Parkplatz zu gewährleisten. Wahlweise sind folgende Arten zu verwenden:

<i>Amelanchier lamarckii</i>	–	Felsenbirne
<i>Corylus avellana</i>	–	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	–	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	–	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Bluthartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	–	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	–	Alpenjohannisbeere
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder

- Auf der mit dem Kürzel A1 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung im Mischgebiet sind zusätzlich zur flächendeckenden Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen (s.o.) Bäume II. Ordnung als Hochstamm in einem mittleren Abstand von 6 m zu pflanzen. Hierfür sind wahlweise zu verwenden:

<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	–	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere

- Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen auf der Stellplatzanlage des SB-Marktes im Mischgebiet sind Bäume II. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Als Pflanzmaterial ist wahlweise zu verwenden:

	<i>Carpinus betulus</i>	
–	Hainbuche	
<i>Acer campestre</i>	–	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	–	Elsbeere

- Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

#### **4.4 Eingriffsregelung**

Durch die Verdichtung des Blockinnenbereichs und der Bebauung des SB-Marktes entsteht ein Eingriff insbesondere durch die Bodenversiegelung, der gem. §§ 18 ff BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Von einer zusätzlichen Versiegelung betroffen sind eine Ackerfläche, eine kleine Gehölzfläche mit älterer Baumschulware aus bodenständigen Laub- und nicht bodenständigen Nadelgehölzen an der Adlerstraße sowie eine Grünlandbrache.

Zur Verminderung der Eingriffsintensität tragen die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen im Mischgebiet bei.

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Plangebiet differenziert zu betrachten (s. Eintragungen im Bestandsplan im Anhang):

- Die Bereiche der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Adlerstraße und am Alten Postweg sind nicht eingriffsrelevant, ebenso die Fläche des Gewerbebetriebs an der Bündler Straße.
- Zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Adlerstraße und dem Alten Postweg wäre derzeit eine einzeilige weitere Wohnbebauung nach § 34 BauGB ohne Anwendung der Eingriffsregelung planungsrechtlich möglich. Zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb an der Bündler Straße und der Wohnbebauung an der Adlerstraße wäre ebenfalls nach § 34 BauGB eine Bebauung im Sinne des bestehenden Gewerbebetriebes (Mischgebiet) ohne Anwendung der Eingriffsregelung planungsrechtlich möglich. Hier ist demnach die Differenz zwischen derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässiger Ausnutzung der Grundstücke und durch den Bebauungsplan festgesetzter Ausnutzung der Grundstücke zu bilanzieren.
- Lediglich für den Bereich der neuen Wohnbebauung im Blockinnenbereich liegt ein vollständig zu bilanzierender Eingriff vor.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergibt ein Defizit von -10.088 Biotopwertpunkten, welches plangebietsextern im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck im Öko-Konto II (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 181/60 tlw.) ausgeglichen wird (s. Anhang). Als Maßnahme ist die Aufforstung mit bodenständigen Laubgehölzen vorgesehen.

Gem. § 9 (1a) BauGB wird die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstücke 181/60, 218 und 219 dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

#### **4.5 Bodenschutz**

Gemäß § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Vorgabe des BauGB, mit Bauland sparsam umzugehen und den Flächenverbrauch zu reduzieren, wird der Ausnutzung der Obergrenze der Grundflächenzahl lt. BauNVO gefolgt. Eine sparsame Erschließung, d.h. eine Verminderung der vollständig versiegelten Bodenfläche, ist auch aus wirtschaftlichen Gründen vorgesehen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes weist aufgrund des entstandenen Bodentyps\* eine hohe Ertragsfähigkeit auf. Dieser Boden unterliegt der gesamten Ortslage Eilshausen.

In der Abwägung sind jedoch auch andere Gründe (Städtebau, regional-planerische Vorgaben, Landschaftsschutz) für die Inanspruchnahme dieses Bodens hier entscheidend. Insbesondere werden im vorliegenden Falle bereits von Bebauung eingeschlossene Freiraum-Restflächen einer sinnvollen innerstädtischen Verdichtung zugeführt.

Ein Ausgleich für die Inanspruchnahme und Versiegelung des Bodens wird mit den für das Planvorhaben erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erzielt, da mit den Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall auch eine Aufwertung des Schutzguts Boden verbunden ist. Zur Verminderung der Eingriffsintensität in den Boden werden folgende Maßnahmen empfohlen, die ohnehin auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll sind:

- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf das notwendige Maß, um auch für die spätere Gestaltung der Gartenflächen einen möglichst unbeeinträchtigten und unverdichteten Bodenkörper zu erhalten
- Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten

#### **4.6 Altlasten**

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu vermuten.

\* GeoAnalytik, Gutachten zur Baugrundbeschaffenheit im Plangebiet Ei 12, Hiddenhausen, Bünde, 12.8.2003

## **5. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird durch die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsnetze der bereits vorhandenen Anlagen erschlossen.

### **5.1 Energie- und Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die EON Westfalen-Weser GmbH. Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH. Eine zentrale Energieversorgung ist aufgrund der abschnittsweisen privaten Realisierung des relativ kleinen Wohnquartiers nicht vorgesehen.

### **5.2 Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann direkt in den vorhandenen Kanal in der Adlerstraße eingeleitet werden.

Das Ergebnis einer Baugrunduntersuchung\* ergab, dass Grundwasser als geringergiebige Sickerwasser ab etwa 1-1,50 m unter Geländeoberkante zu erwarten ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Untersuchungsbereich allenfalls in geringem Umfang und nur bei zusätzlichen Maßnahmen über Mulden möglich.

Das Regenwasserbeseitigungskonzept\* geht davon aus, dass die Regenwasserentwässerung in ein sogenanntes namenloses Gewässer außerhalb des Planbereiches erfolgen kann. Dieses Gewässer gehört zum Oberlauf des Eilshauser Baches. Ein Einleitungsantrag an die zuständigen Behörden wird rechtzeitig gestellt. Mit dem Erlaubnisantrag wird der Vorflutkanal bzw. das Gewässer hydraulisch nachgewiesen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers wird über Rückhaltungen auf den natürlichen Abfluss reduziert.

### **5.3 Sonstige wasserwirtschaftliche Belange**

Der Planbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hiddenhausen“. Die Schutzvorschriften sind zu beachten, ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

\* Ingenieurbüro Kuhlmann: Abstimmungsgespräch vom 09.10.2003. Porta Westfalica

## **6. Immissionsschutz**

### **6.1 SB-Markt**

Hinsichtlich der verträglichen Einbindung des geplanten SB-Marktes in die vorhandene und geplante Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten\* erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb des Discountmarktes mit den derzeitigen Schallschutzansprüchen der vorhandenen und geplanten WA-Nutzung errichtet werden kann.

Die zu erwartende Geräuschbelastung wurde an den vorhandenen Wohnhäusern an der Adlerstraße mit 56 dB(A) ermittelt und überschreitet so den zulässigen dB(A)-Wert 55 dB(A) nur geringfügig, wenn von einer Pflasterung der Oberfläche ausgegangen wird. Durch die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, dass die Stellplatzflächen – als „bauliche und sonstige technische Vorkehrung“ – zu asphaltieren sind, wird auch diese Überschreitung ausgeschlossen.

### **6.2 Verkehrslärm der Bündler Straße**

Als Ergebnis des o.a. Gutachtens ist festzustellen, dass für die geplante Wohnbebauung im Blockinnenbereich die zulässigen Werte überschritten werden, jedoch in einer Größenordnung, bei der gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet sind, so dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Mit dem heutigen Stand der erforderlichen Wärmedämmung werden die Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser Schalldämmmaße und damit einen passiven Schallschutz, z.B. Fensterschallschutz Klasse 2 aufweisen, so dass bei üblichen Wohnraumgrößen die Innenpegel im kritischen Beurteilungszeitraum (Nacht) als idealtypisch bezeichnet werden können.

Dieses gilt auch für die bestehende Bebauung am Alten Postweg.

An der Bündler Straße und der Adlerstraße wird die Zumutbarkeitsschwelle für die bestehende Wohnbebauung bereits überschritten. Eine weitere Erhöhung entsteht durch die mit dem SB-Markt- Bau notwendig werdenden Licht-Signalanlage.

Entsprechend den festgestellten Flächen gleicher Klassen des Beurteilungspegels lt. Gutachten, die im Bebauungsplan eingetragen sind, sind somit die als textliche Festsetzung festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im Falle von Neu- und Umbaumaßnahmen vorzusehen, um den anzustrebenden Innenpegel (nachts) zu erreichen ( $\leq 30$  dB (A)).

Der Freiraumschutz (Tagwert) ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht sicherzustellen, weder durch aktive noch durch passive Maßnahmen.

\* AKUS GmbH, Akustik- und Schalltechnik, Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. Ei 12, Bielefeld, 15.09.2003 und Ergänzungen mit Datum vom 15.12.03, 08.01.04, März 04 und 15.04.04

Die Tatsache einer geringfügigen Überschreitung für den Freiraum der Neubebauung ist abzuwägen mit dem städtebaulichen Ziel, innerörtlich Bauflächenressourcen zu nutzen. Dafür werden zum Ausgleich die Vorteile des zentralen Wohnens geboten.

### **7. Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass das Amt für Bodendenkmalpflege bereits mit Realisierungsbeginn eingeschaltet wird, um innerhalb der neuen Straßentrassen bereits rechtzeitig Untersuchungen vornehmen zu können.

### **8. Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren gem. BauGB ist nicht vorgesehen. Die Erschließung des Blockinnenbereiches soll über privatrechtliche Vertragsgestaltung geregelt werden.

### **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	3,19 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,94 ha	–	60,8 %
– Mischgebiet	1,06 ha	–	33,2 %
– Straßenverkehrsfläche	0,19 ha	–	6,0 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen  
Coesfeld, im April 2004

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

## **Anhang**

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt. Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Zur Bemessung der maximal möglichen Versiegelung im Plangebiet wird die Grundflächenzahl von 0,4 zugrundegelegt. Die Überschreitung bleibt zulässig. Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Erfahrung der Gemeinde Hiddenhausen zeigt, dass für eine Einzelhausbebauung bei den vorliegenden Grundstücksgrößen von ca. 500 qm keine Überschreitung der Obergrenze der GRZ notwendig wird. Bei Doppelhäusern kann dagegen evtl. eine Überschreitung erforderlich werden, die aber die GRZ von 0,5 selten überschreitet. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird insgesamt für das Plangebiet mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,45 gerechnet.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes (31.870 qm) um die Flächen der bestehenden Bebauung an der Adlerstraße (2.385 qm), am Alten Postweg (6.160 qm) und an der Bündler Straße (5.055 qm) reduziert (s. hierzu die Ausführungen in Pkt. 4.4)

Die Größe des eingriffsrelevanten Bereichs beträgt somit 18.270 qm.

\* MSWKS und MUNLV (2001):  
Ausgleich von Eingriffen in Natur  
und Landschaft. Düsseldorf



**Bebauungsplan Nr. Ei 12**  
Gemeinde Hiddenhausen

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzel- flächenwert
				Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	
<b>Gem. § 34 BauGB derzeit zu bebauender Bereich an der Adlerstraße</b>							
<b>Zulässige Ausnutzung als Wohngebiet, GRZ 0,4 einschl. Überschreitung GRZ 0,45</b>							
			1.880,00				2.070,00
1	1.1	Versiegelte Fläche	845,00	0,00	1,00	0,00	0,00
1	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.035,00	2,00	1,00	2,00	2.070,00
<b>Gem. § 34 BauGB derzeit zu bebauender Bereich an der Bündler Straße</b>							
<b>Zulässige Ausnutzung als Mischgebiet, GRZ 0,6 einschl. Überschreitung GRZ 0,8</b>							
			8.575,00				3.430,00
2	1.1	Versiegelte Fläche	6.860,00	0,00	1,00	0,00	0,00
2	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.715,00	2,00	1,00	2,00	3.430,00
<b>Neu zu überplanende Flächen</b>			7.815,00				22.540,00
3	3.1	Acker	4.890,00	2,00	1,00	2,00	9.780,00
4	5.1	Brache < 5 Jahre	1.865,00	4,00	1,00	4,00	7.460,00
5	o.A.	Älterer Baumschulbestand aus bodenständigen Laub- und nicht bodenständigen Nadelgehölzen	1.060,00	5,00	1,00	5,00	5.300,00
<b>Summe G1</b>			<b>18.270,00</b>				<b>28.040,00</b>

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzel- flächenwert	
			Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert		
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)</b>							
<b>einschl. Überschreitung =&gt; GRZ 0,45</b>							
			9.410,00				10.350,00
1.1	Versiegelte Fläche	4.235,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	5.175,00	2,00	1,00	2,00	10.350,00	
<b>Mischgebiet (GRZ 0,6)</b>							
<b>einschl. Überschreitung =&gt; GRZ 0,8</b>							
			6.950,00				7.602,00
1.1	Versiegelte Fläche	5.140,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
8.1*	Hecken	1.810,00	6,00	0,70	4,20	7.602,00	
<b>Straßenverkehrsfläche</b>			1.910,00				0,00
1.1	Versiegelte Fläche	1.910,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
<b>Summe G2</b>			<b>18.270,00</b>				<b>17.952,00</b>
* Korrekturfaktor von 0,7 aufgrund Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen.							

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz			
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	17.952,00	-	28.040,00 = -10.088,00
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>-10.088</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>	

Tabelle Nr. 4: Externe Ausgleichsmaßnahme							
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzel- flächenwert	
			Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert		
<b>Bestand</b>							
			2.525				5.050,00
3.1	Acker	2.525	2,00	1,00	2,00	5.050,00	
<b>Planung</b>							
			2.525				15.150,00
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	2.525	6,00	1,00	6,00	15.150,00	
<b>Ökologische Aufwertung der Fläche</b>							<b>10.100,00</b>

**Lageplan der externen Ausgleichsfläche**

Lage: Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 181/60 (tlw.)

Maßnahme: Aufforstung einer 2.525 qm großen Fläche mit bodenständigen Laubgehölzen

