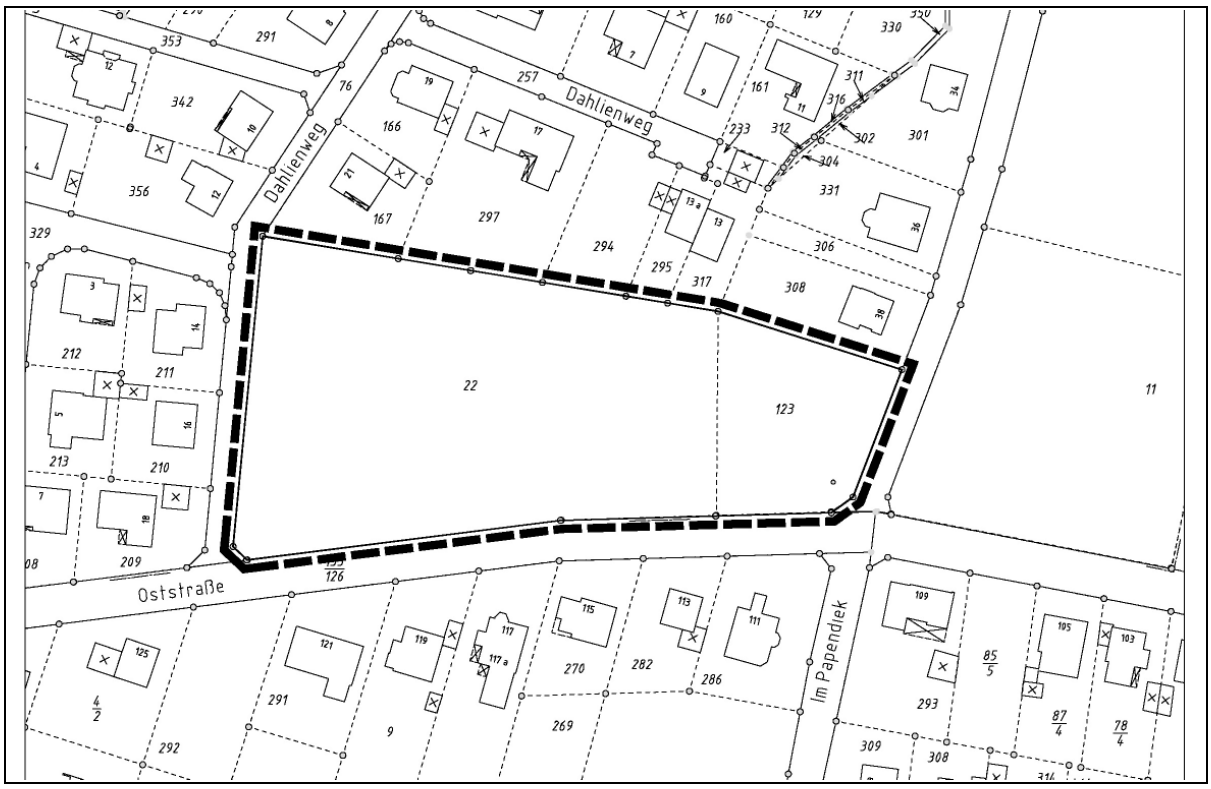
GEMEINDE HIDDENHAUSEN

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. Oe 10

„Wohngebiet zwischen Dahlienweg und Herringhauser Straße“



Übersicht: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Nord

November 2008

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- D. Tischmann und T. Schrooten -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. Oe 10
„Wohngebiet zwischen Dahlienweg und Herringhauser Straße“

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliches Konzept

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Rahmenbedingungen
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
- 3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen, Belange des Bodenschutzes
- 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Oe 10
- 4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs
- 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
- 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, § 51a Landeswassergesetz
- 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. Umweltprüfung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen

A.1 Entwässerungskonzept zur Erschließung des Wohngebietes ... Nr. Oe 10 in Hiddenhausen, Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger, Mai 2008

November 2008

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. Oe 10 „Wohngebiet zwischen Dahlienweg und Herringhauser Straße“ liegt in der Gemarkung Hiddenhausen-Oetinghausen an der Grenze zum Stadtgebiet Herford. Das Plangebiet umfasst in Flur 4 die Flurstücke 22 und 123 und hat eine Größe von etwa 0,94 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Dahlienweg,
- im Süden durch die Oststraße, die gleichzeitig auch die Gemeindegrenze zur Stadt Herford darstellt,
- im Osten durch die Herringhauser Straße,
- im Norden durch das erschlossene Wohngebiet Dahlienweg.

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Plankarte.

2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliches Konzept

Der Bereich Oetinghausen / Arode ist ebenso wie der angrenzende Bereich Herford-Herringhausen im Bereich Engerstraße / Oststraße durch die regionaltypische Streubebauung geprägt, die in den letzten 30 bis 40 Jahren schrittweise nachverdichtet und weiter entwickelt worden ist.

Die Gemeinde Hiddenhausen verfolgt das Ziel, die künftige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soweit möglich zunächst durch Nachverdichtung im Bestand und durch Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche zu decken, bevor weitere Neubauflächen in Ortsrandlage erschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund ist der Eigentümer des Flurstückes 22 an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, die verbliebene Freifläche zwischen der Bebauung im Bereich Dahlienweg und der Oststraße zu überplanen. Der Bereich ist trotz der umgebenden Bebauung im Norden, Westen und Süden bisher überwiegend nach § 35 BauGB zu bewerten, ausgenommen werden könnte nach § 34 BauGB ggf. die randliche Bauzeile entlang des Dahlienweges.

Der Gemeindeentwicklungsausschuss des Rates der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 29.10.2007 festgestellt und beschlossen, dass die Entwicklung dieser verbliebenen Freifläche im Siedlungszusammenhang den übergeordneten Planungszielen der Gemeinde entspricht und dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen und um eine verträgliche Einbindung in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist auch das Flurstück 123 im Osten einzubeziehen, auch wenn es für die Erschließungsplanung nicht zur Verfügung steht, sondern separat über die Herringhauser Straße erschlossen werden muss.

Städtebauliches Leitbild ist die Entwicklung eines familienbezogenen und maßvoll verdichteten Wohnquartiers zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs mit sog. 1 1/2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern (2. Vollgeschoss im Dachraum). Im Rahmen der ortsüblichen Bauweise soll eine vertretbare Einbindung in das regional-typische Ortsbild erreicht werden.

Angesichts der verkehrlichen und erschließungstechnischen Rahmenbedingungen wurden zunächst 3 städtebauliche Plankonzepte erarbeitet, um auf deren Grundlage über die weitere Planung zu entscheiden. Diese Plankonzepte wurden im Gemeindeentwicklungsausschuss am 10.03.2008 vorgestellt. Es wurde beschlossen, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB einzuleiten, um die weiteren Abwägungsgrundlagen für die Variantenentscheidung und für den Bebauungsplan Nr. Oe 10 zu sammeln.

Städtebauliche Plankonzepte - Variantendiskussion:

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. In diesem Rahmen kann das Baugebiet verträglich entwickelt werden. Das Plangebiet ist von 3 Straßen umgeben, grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung gesichert. In der Variantenprüfung kommen jedoch der Geländeneigung und der Erschließung sowie der Entwässerungsproblematik besondere Bedeutung zu:

- Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden, der höchste Geländepunkt im Südwesten liegt bei 116,5 m über NN, der Tiefpunkt im Nordosten bei 110,0 m über NN. Im Nordwesten liegt die Endausbauhöhe Dahlienweg bei 112,30 m über NN.
- Die Oststraße im Süden liegt bereits auf dem Stadtgebiet Herford und damit nicht mehr im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Hiddenhausen. Die Straße erfüllt für den gesamten Siedlungsbereich eine Hauptsammelstraßenfunktion in Richtung Engerstraße (L 712) sowie in Richtung der im Stadtgebiet Herford weiter im Osten folgenden Wohn- und Gewerbegebiete. Ein Mischwasserkanal entwässert den südlich angrenzenden Bereich Richtung Osten.
- Der Dahlienweg im Westen ist als Gemeindestraße für das Wohngebiet leistungsfähig ausgebaut, ein Mischwasserkanal entwässert den Bereich nach Norden.
- Die Herringhauser Straße im Osten besitzt dagegen nur untergeordnete Funktion, hier liegen zudem weder Schmutz- noch Regenwasserkanäle.

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde in die Variantenprüfung auch ein Ingenieurbüro einbezogen, dass die Entwässerungsfrage frühzeitig geprüft hat.[1] Zwischenergebnis war, dass die Haupterschließung nach Westen über den Dahlienweg erfolgt, hier ist der Anschluss an den Mischwasserkanal möglich. Einzelhäuser können über die Herringhauser Straße erschlossen werden, die Entwässerungsproblematik ist hier in besonderem Maße zu prüfen. Eine Erschließung über die Oststraße im Stadtgebiet Herford käme angesichts der Rahmenbedingungen nur in Frage, falls andere Lösungen verkehrlich, technisch und wirtschaftlich unzumutbar sein sollten.

[1] Entwässerungskonzept zur Erschließung des Wohngebietes ... Nr. Oe 10 in Hiddenhausen, Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger, Mai 2008

Die Varianten 1, 2 und 3 haben sich somit in der jeweils dargestellten Erschließungslösung wie folgt unterschieden:

- **Variante 1:** Die vom Dahlienweg ausgehende Planstraße liegt in zentraler Lage im Plangebiet und bietet eine beidseitige Erschließung der Baugrundstücke. Der vorgegebene Wendekreisradius von mindesten 18 m ist Teil einer großzügigen, sich nach Osten hin verjüngenden Platzgestaltung. Die Baugrundstücke im Osten auf Flurstück 123 sind von der Herringhauser Straße zu erschließen, da ansonsten der Erschließungsaufwand durch Verlängerung des Stichweges noch größer wäre. Möglich sind ca. 13-16 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser. Die Grundstücksgrößen liegen im Mittel je nach Doppelhausteilungen um 600 m². Gebäude und Wohngärten können optimal nach Süden ausgerichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht sollten allerdings die beiden die Wendeanlage abschließenden Gebäude nach Westen orientiert werden.

- **Variante 2:** Im Gegensatz zu Variante 1 wird die ebenfalls in der Gebietsmitte geführte Planstraße etwas verschwenkt und mit einer konventionellen Wendeanlage nach den Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen[2] ausgestattet (Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug). Die Baugrundstücke im Osten auf Flurstück 123 sind auch hier von der Herringhauser Straße zu erschließen. Möglich sind ebenso ca. 13-16 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser.

- **Variante 3:** Die Planstraße wird im Norden an der Nachbargrenze in dem tiefer gelegenen Bereich angeordnet, so dass kein Grundstück mehr ungünstig von Süden erschlossen werden muss. Als Wendeanlage kann hier alternativ eine größere Platzsituation mit einem Wendekreis von 19-20 m für ein 3-achsiges Müllfahrzeug angeboten werden, die auch eine Platzgestaltung mit Bepflanzung erlauben würde. Die Baugrundstücke im Osten auf Flurstück 123 sind auch hier von der Herringhauser Straße zu erschließen. Möglich sind wie in den Varianten 1 und 2 etwa 13-16 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser.

Nach Prüfung der Erschließung und Entwässerung sprechen städtebauliche und technische Gründe für Variante 3. So ist die Erschließung der nördlichen Bauzeile auch von Norden möglich, für die benachbarten Grundstücke im Norden kann zudem eine spätere Erschließung angeboten werden (Option Nachverdichtung). Die Wendeanlage kann als größere Platzsituation mit einem Wendekreis von 19 m für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen werden und erlaubt auch eine Platzgestaltung mit Bepflanzung. Aufgrund der tieferen Lage der Straße im Norden ist außerdem eine Entwässerung der meisten Baugrundstücke im Freigefälle möglich.

Im Zuge der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sind keine durchgreifenden fachlichen oder nachbarschaftlichen Aspekte vorgetragen worden, die gegen dieses Plankonzept sprechen. Im Ergebnis wurde daher Variante 3 im weiteren Planverfahren zu Grunde gelegt.

---

[2] Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, Ausgabe 2006

Variantendiskussion: Planungsvorschläge 1, 2 und 3

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Rahmenbedingungen

Das nach Norden geneigte Plangebiet wird als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Gehölzstrukturen oder wertvollere, breitere Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch die weitgehend vorhandene Wohnbebauung im Norden, Westen und Süden. Im Westen und Süden schließt die Straßenrandbebauung an, im Norden folgen die Gartenbereiche der Bebauung an dem kleinen Stichweg des Dahlienweges. Lediglich im Osten grenzt das von West nach Ost ausgerichtete Plangebiet mit einer Grenzlänge von ca. 40 m an den hier noch verbliebenen Außenbereich zwischen dem Siedlungsbereich Arode und den im Osten jenseits der Straße Zum Haberland folgenden gemischten Nutzungen an. Größere und ggf. konfliktträchtige gewerbliche Nutzungen finden sich im nahen Umfeld nicht, weiter östlich folgen im Stadtgebiet Herford jedoch größere Gewerbegebiete beidseits der Oststraße.

Die Bebauung im Bereich Dahlienweg / Oststraße wurde in den letzten Jahrzehnten schrittweise nachverdichtet. Es dominieren 1 bis $1^1/_2$-geschossige Einfamilienhäuser (2. Geschoss im Dachraum). Vereinzelt bestehen Doppelhäuser und 2-geschossige Wohnhäuser. Die Dachlandschaft besteht überwiegend aus Satteldächern mit Dachneigungen um 35° bis 45°. In größerer Zahl sind jedoch auch Walm- und Krüppelwalmdächer vertreten. Die Dächer sind weitgehend mit braunen oder anthrazitfarbenen Pfannen und Dachsteinen eingedeckt, rote Eindeckungen sind weniger vertreten.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan,** Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereiches* (ASB) beidseits der Enger Straße L 712 aufgenommen worden. Ggf. dem Lückenschluss entgegenstehende Darstellungen bestehen dort oder im nahen Umfeld nicht.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen** ist der Planbereich als Teil der *Wohnbauflächen* im Bereich Oetinghausen / Arode dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit aus dem vorbereitenden Flächennutzungsplan im Sinne des § 8(2) BauGB entwickelt.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet**, es grenzt auch nicht an **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete** an. **Naturdenkmäler** sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt auch nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. **Fließ- oder Stillgewässer** sind nicht betroffen. In den angrenzenden Straßenzügen befinden sich lediglich kleine Seitengräben.

3.4 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Belange des Bodenschutzes

a) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Plangebiet sind bisher keine **Altlasten** bzw. **Altlastenstandorte** bekannt. Treten bei Erdarbeiten im Plangebiet jedoch Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, sind die Gemeindeverwaltung und der Kreis Herford sofort zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplanes gegeben.

Gefährdungen durch **Kampfmittel** sind im Plangebiet bisher ebenfalls nicht bekannt. Im Planverfahren wird über das Ordnungsamt der Gemeinde der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg um Prüfung gebeten. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

b) Belange des Bodenschutzes

Gemäß Bodenkarte NRW[3] liegt das Plangebiet im Bereich tiefgründig schluffiger Lehmböden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Nach den Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen[4] sind diese Böden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als zusätzlich schützenswert kartiert worden (Schutzstufe 3).

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Gewerbebrachen oder ähnliche Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Da jedoch Umnutzungsflächen in Hiddenhausen nur sehr begrenzt bestehen, sind Neuerschließungen zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs unvermeidbar. Angesichts des im Plangebiet vorgesehenen Lückenschlusses auf der bereits von 3 Seiten weitgehend von Baugebieten umgebenen Fläche wird dieses im vorliegenden Fall aber für vereinbar mit den Zielen des Bodenschutzes gehalten.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Gemeinde oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind.

---

[3] Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983
[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Denkmalpflegerische Belange werden soweit heute erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Besondere Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern liegen ebenfalls nicht vor. Die frühere Kulturlandschaft ist durch die intensive Siedlungstätigkeit im Umfeld bereits sehr stark überformt worden.

4. Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Oe 10

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Oe 10 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der zwischen Oststraße und Dahlienweg verbliebenen Fläche sowie die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den in Kapitel 2 genannten Zielvorstellungen ab und orientieren sich im Grundsatz an dem umgebenden Bestand und an den regionaltypischen Vorgaben der Gemeinde Hiddenhausen für vergleichbare Planungsaufgaben.

4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Neben den Wohnnutzungen wird in diesem Rahmen ausdrücklich ein gewisser Spielraum für ggf. ergänzende Nutzungen und für ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen angestrebt. Die Festsetzung *reiner Wohngebiete* gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird in dieser Situation im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten (flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ggf. ausnahmsweise zulässige Nutzungen sollen allerdings im Bebauungsplan eindeutig ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude dient der bedarfsgerechten Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende Verdichtung. Hier sind als Folge des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden. Mit Blick auf die Nachbarschaft wird als Bezugsgröße nicht auf einzelne, ggf. eng zu stellende Baukörper abgehoben, sondern wird auf die Größe des Baugrundstückes als Grundlage abgestellt (1 Wohneinheit je angefangene 300 m² Grundstücksfläche).

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 und Nr. 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung entwickelt. Im Quartier wird eine familiengerechte Bebauung mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern** vorgesehen. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus den folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraumes für Doppelhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen mit z.T. erforderlicher Sticherschließung (Anrechung von Nebenanlagen etc. gemäß § 19(4) BauNVO) mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO zugelassen.

- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen, Geländeneigung und Bestand im Umfeld wird auf **ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachraum** abgestellt. Die **Traufhöhe** von maximal 4,3 m lässt eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch falls dieses rechnerisch bereits als **2. Vollgeschoss** zu bewerten wäre. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die gewählte **Firsthöhe** von maximal 9,5 m beachtet ebenfalls die Nachbarschaft und bietet je nach Dachneigung noch ausreichenden Spielraum für eine Obergeschossnutzung.
  Als **Bezugshöhe** wird in dem geneigten Gelände auf die mittlere Höhe über dem vorhandenen natürlichen Gelände abgehoben. Zur Wahrung einer gewissen grundstücksbezogenen Flexibilität wird das natürlich gewachsene Gelände im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche gewählt.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Bebauungsplan durch **Baugrenzen** bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt soweit möglich nach Süden bis Westen und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

- Die **Stellung baulicher Anlagen** wird durch die Hauptfirstrichtung festgelegt, um neben der städtebaulichen Grundordnung insbesondere auch die solarenergetisch günstige Ausrichtung der Gebäude nach Süden vorzugeben. Hierdurch wird auch das nachbarschaftliche Verhältnis zueinander geregelt, die Besonnung wird gesichert, was angesichts der leichten Nordhanglage für wichtig gehalten wird.

- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch durch o.g. Festsetzungen teilweise vorgezeichnet. Im Zuge der Planrealisierung soll auf die Wahrung der Planungsziele geachtet werden, auch um z.B. eine Verdichtung „durch die Hintertür“ zu vermeiden.

4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes ist über die Gemeindestraße Dahlienweg, und über die Hauptsammelstraße Oststraße in Richtung Enger Straße (L 712 als überörtliche Haupterschließung zwischen Herford und Enger) gesichert. Über diese Hauptstraße verkehren auch die **Buslinien**. Die Stadt Herford hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass an der Südseite der Oststraße langfristig ein Gehweg angelegt werden soll.

Die Stichstraße als **Binnenerschließung** wird wie in Kapitel 2 erläutert an den Dahlienweg angebunden, die Wendeanlage erlaubt auch eine platzartige Gestaltung mit Bepflanzung und ggf. 2-3 Stellplätzen. Im Bereich der Einmündung in den Dahlienweg erfolgt eine geringfügige Aufweitung, um Müllfahrzeugen etc. auch ein Abbiegen nach Norden zu ermöglichen. Der nördliche Dahlienweg ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen worden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Mögliche Immissionskonflikte durch Verkehr, Gewerbe oder Landwirtschaft sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet wird bereits von Wohngebieten mit entsprechendem Schutzanspruch umgeben. Vor diesem Hintergrund wird die Gesamtsituation nach heutigem Kenntnisstand als nicht problematisch bewertet:

- **Verkehr:** Ggf. kritische Immissionen aus Straßen- oder Bahnverkehr werden nach dem heutigen Kenntnisstand nicht gesehen. Das Plangebiet liegt deutlich abgesetzt von der Enger Straße (L 712) als nächstgelegener überörtlicher Hauptstraße.
  Die Oststraße besitzt allerdings für den gesamten Siedlungsbereich in Richtung Herford die Funktion als Hauptsammelstraße. Hier besteht eine gewisse Vorbelastung, die bei einer langfristig möglichen Verkehrszunahme - auch durch gewerblichen Verkehr - noch etwas ansteigen kann. Immissionsschutzrechtlich problematische Verkehrsbelastungen werden aber für das Plangebiet nicht erwartet.

- **Gewerbe:** Gewerbenutzungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, gewerbliche Konfliktpotenziale mit den weiter im Osten auf Herforder Stadtgebiet liegenden Gewerbeflächen werden jedoch angesichts der zunächst im Stadtgebiet Herford anschließenden Wohnnutzungen nicht gesehen.

- **Landwirtschaft:** Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) nicht anzunehmen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, § 51a Landeswassergesetz

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Plangebiet kann voraussichtlich an die örtlichen **Versorgungsnetze** angeschlossen werden. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Auf Grund der bereits seit langem angedachten Bebauung ist das Plangebiet in den Planungen für die Ver- und Entsorgung bereits teilweise berücksichtigt worden.

Im Dahlienweg liegt ein **Mischwasserkanal**, der den Siedlungsbereich nach Norden entwässert. Das Plangebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan berücksichtigt worden, die Entwässerung ist im Grundsatz hierüber möglich. In der Entwässerungsplanung sind die Erschließungsvarianten geprüft worden. Danach sprechen erschließungstechnische Gründe für die dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Variante 3, da hier aufgrund der tieferen Lage der Straße im Norden eine Entwässerung der meisten Baugrundstücke im Freigefälle möglich ist.

Da das Gelände jedoch auch nach Nordosten fällt und die Erschließung für Flurstück 22 zwangsläufig nach Westen orientiert ist, müssen Sonderlösungen für die 2 nordöstlich gelegenen geplanten Baugrundstücke (heute Flurstück 123) durch Hebeanlage und Leitungstrassen für Schmutzwasser über die angrenzenden Baugrundstücke Richtung Westen gefunden werden. Das Baugrundstück im Südosten kann direkt in den Mischwasserkanal der Stadt Herford in der Oststraße einleiten, Einzelheiten sind mit dem IAB Abwasserbetrieb Herford abzustimmen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet voraussichtlich eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m³/h)** für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da das Plangebiet bereits im Generalentwässerungsplan berücksichtigt worden ist, ist aber eine Entwässerung im Grundsatz hierüber möglich (sog. „Altfall“).

Die **natürliche Vorflut** für die Ackerflächen erfolgt heute in Richtung Nordosten über den teilweise verrohrten Straßenseitengraben im Bereich Herringhauser Straße, der ca. 100 m nördlich im Bereich der Straße Arode in ein namenloses Gewässer in Richtung Düsedieksbach überleitet. Straßenseitengraben und namenloses Gewässer sind jedoch hydraulisch hoch ausgelastet und können kaum noch zusätzliches Regenwasser (nach Versiegelung im Baugebiet) aufnehmen.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW **schluffige Lehmböden** mit allenfalls mittlerer Wasserdurchlässigkeit an. **Regenwasser** kann nicht vollständig auf der Fläche versickert werden. Somit werden in der Entwässerungsplanung (s.d.) als

Lösung für die Behandlung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Flurstück 22 (= über die Planstraße auf Flurstück 22 erschlossene Baugrundstücke): Gemäß Vorschlag im Entwässerungskonzept Einleitung gemäß Generalentwässerungsplan in den Mischwasserkanal Dahlienweg, eine zentrale oder dezentrale Rückhaltung wird nicht als Alternative gewählt.
- Flurstück 123 im Osten: Gedrosselte Einleitung des Regenwassers der 2 nördlich gelegenen Baugrundstücke in den Seitengraben Herringhauser Straße, Einleitung des Regenwassers von dem Baugrundstück im Südosten direkt in den Mischwasserkanal der Stadt Herford in der Oststraße.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und soll ausdrücklich zulässig bleiben. Es wird den Bauherren im Sinne der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Hiddenhausen empfohlen, Niederschlags- und/oder Grauwasser zu speichern und z.B. für die Toilettenspülung zu nutzen. Soweit die Anlage (Zisterne) in der Lage ist, mindestens 40 l pro m² angeschlossener Fläche zu speichern, kann sich die für die Gebührenrechnung relevante angeschlossene Fläche um 50 % reduzieren.

Werden jedoch im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde anzuzeigen; Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Die Neubaufläche ist mit knapp 0,94 ha relativ klein und zudem bereits sehr weitgehend von 3 Seiten von Bebauung umgeben. Aus städtebaulich-landschaftspflegerischer Sicht sind die geplanten Wohngebäude behutsam in Siedlungsgefüge und Landschaftsraum einzubinden. Dieses wird insbesondere durch die Vorgaben für Einzel- und Doppelhäuser mit begrenzten Trauf-/Firsthöhen, durch die Anordnung der Gebäude und durch baugestalterische Vorgaben geleistet.

Besondere grünordnerische Maßnahmen mit öffentlichen oder privaten Grün- und Spielflächen, Eingrünungsmaßnahmen etc. werden angesichts der geringen Größe nicht für erforderlich gehalten. Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Flächenreserven im Siedlungszusammenhang, zumal auf Grund der Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist.

Im Umweltbericht werden Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgeschlagen (umgerechnet 1-2 Bäume je Baugrundstück), die angesichts der Größenverhältnisse zumutbar sind und in der Regel unproblematisch erbracht werden können. In der

Planstraße mit Platzgestaltung sollen zudem 6 Bäume untergebracht werden, die den Straßenzug gliedern.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen. Diese sind unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Planungskonzeption der Gemeinde zu beachten, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu prüfen. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes bereitet darüber hinaus in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, diese sind in der Abwägung zu bewerten, über ggf. gebotene Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls zu entscheiden.

Das intensiv als Ackerland genutzte Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung und Abrundung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Erhaltenswerter Gehölzbestand oder schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Daher wird die Ausweisung der Bauflächen auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt gehalten, die Gemeinde räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die grundsätzliche Standortentscheidung für ein Wohngebiet ist im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet worden.

Die Planung bereitet jedoch neue Baurechte und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vor. Die städtebauliche Planung geht von einer Bebauung in offener Bauweise aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung sowie zur Gestaltung werden Nachbarschaft und Ortsrandlage berücksichtigt (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, s.o.). Die Neubaufläche soll zudem weitgehend ausgenutzt werden können, so dass darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter gemäß BauGB außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden.

Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis der im Umweltbericht beigefügten Eingriffsbewertung und Bilanzierung nach dem sog. „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ (s.d.). In der Bilanz wird der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben ermittelt. Als Ergebnis der planerischen Prüfung soll das ermittelte **fachlich-rechnerische Defizit** auf Grund der erstmaligen Überbauung und der hiermit verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter weitestgehend ausgeglichen werden. Planerische Gründe für einen teilweisen Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen werden nicht gesehen.

Von dem Grundstückseigentümer der überwiegenden Neubaufläche wird eine im Norden des Plangebietes gelegene Fläche in der Gemarkung Oetinghausen, Flur 4, Flurstück 51 tlw. mit einer Größe von 4.260 m² bereitgestellt (siehe Umweltbericht). Zwecks Nachvollziehbarkeit und ggf. als Voraussetzung für eine formale Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff BauGB nach dem Verursacherprinzip erfolgt im Bebauungsplan eine **Zuordnung gemäß § 9(1a) BauGB**. Da jedoch der Vorhabenträger voraussichtlich die Erschließung einschließlich Ausgleichsmaßnahmen erbringen wird, wird eine aufwändige Refinanzierung nach vertraglicher Sicherung nicht mehr erforderlich.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß **§ 86 BauO NRW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubaugebiet.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Gestaltung der Fassaden

Für die **Außenwände** werden aus gestalterisch-architektonischen Gründen **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern. Holzbauten sind unter gewissen Vorgaben ebenfalls möglich.

Ebenso ist auch die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden.

Die Festsetzung ist im Regelfall aufgrund der i.W. geschlossen erfolgenden Bebauung und als Teil der angestrebten geordneten Entwicklung in Ortsrandlage zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230). Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zugunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

b) Dachgestaltung

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, häufig gewünscht wird auch das Krüppelwalmdach; beide werden daher mit ausreichender Bandbreite in der Dachneigung (38°-45°) zugelassen. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraumes ist dadurch gewährleistet. Die Beschränkung ist auch auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die im Umfeld vorhandenen Dachfarben und die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Die Hersteller bieten jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen an (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!). Diese „Ausreißer" entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Empfohlen werden regionaltypische rote Dachziegel.

  Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu *grau* kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

  Bei ggf. als Abweichung denkbaren flach geneigten Dächern kommen auch andere Eindeckungen und Farben in Frage, da die Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Regelneigung aufwändiger und zunehmend problematisch wird und da eine Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.

c) Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen

Vorgärten, Einfriedungen und **Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum.

5. Umweltprüfung

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB 2004 eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB wird als Teil II dieser Begründung beigefügt. Nach Erörterung der Planvariante in den frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde der Umweltbericht zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB erstellt. Von Fachbehörden und

Öffentlichkeit sind keine umweltrelevanten Anregungen vorgetragen worden, weitere Ergänzungen haben sich nicht ergeben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass das Vorhaben i.W. nur geringe Eingriffe in die Schutzgüter gemäß BauGB verursachen wird, ausgenommen ist allerdings der Eingriff in die fruchtbaren und daher besonders schützenswerten Böden. Da diese Böden jedoch im Umfeld weiter verbreitet sind und da das relativ kleine Plangebiet bereits von 3 Seiten von Bebauung umgeben ist, wird die Überbauung in Abwägung aller Belange und der Alternativen (vgl. FNP-Darstellung) für vertretbar gehalten. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich ansonsten keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung und Kosten

Die Planung kann aufgrund der Grundstücksverhältnisse voraussichtlich ohne weitere Boden ordnende Maßnahmen umgesetzt werden, soweit keine Verknüpfung der Erschließung für die Flurstücke 22 und 123 erfolgt. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag bezüglich der Kostenübernahme für die Erschließungsmaßnahmen geschlossen, eine vertragliche Regelung zur Übernahme der Planungskosten ist bereits getroffen worden.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m² *
Baufläche WA	8.450
Verkehrsfläche	900
Gesamtfläche Plangebiet	**9.350**

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Oe 10 „Wohngebiet zwischen Dahlienweg und Herringhauser Straße“ bereitet auf Grundlage der vorbereitenden Standortentscheidung im Flächennutzungsplan die Erschließung der verbliebenen Lücke zwischen den Baugebieten beidseits des Dahlienweges im Gemeindegebiet Hiddenhausen und südlich der Oststraße im Stadtgebiet Herford vor.

Bezüglich der Variantendiskussion und zur Einleitung des Planverfahrens wird auf Kapitel 2 und auf die dort genannten Sitzungen des Gemeindeentwicklungsausschusses vom 29.10.2007 und vom 10.03.2008 verwiesen. Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde das Planverfahren auf Grundlage der Variante 3 fortgesetzt.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB sind abwägungsrelevante Anregungen weder aus der Öffentlichkeit noch von Behörden oder Nachbargemeinden vorgetragen worden. Es wurden keine Aspekte bekannt, die das Ergebnis der Variantendiskussion ggf. in Frage gestellt hätten. Somit konnten die Planung und die Ergebnisse des Planverfahrens dem Rat der Gemeinde Hiddenhausen zur abschließenden Gesamtprüfung und zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB vorgelegt werden.

In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsziele und die gewählten Festsetzungen erläutert.

Hiddenhausen, im November 2008