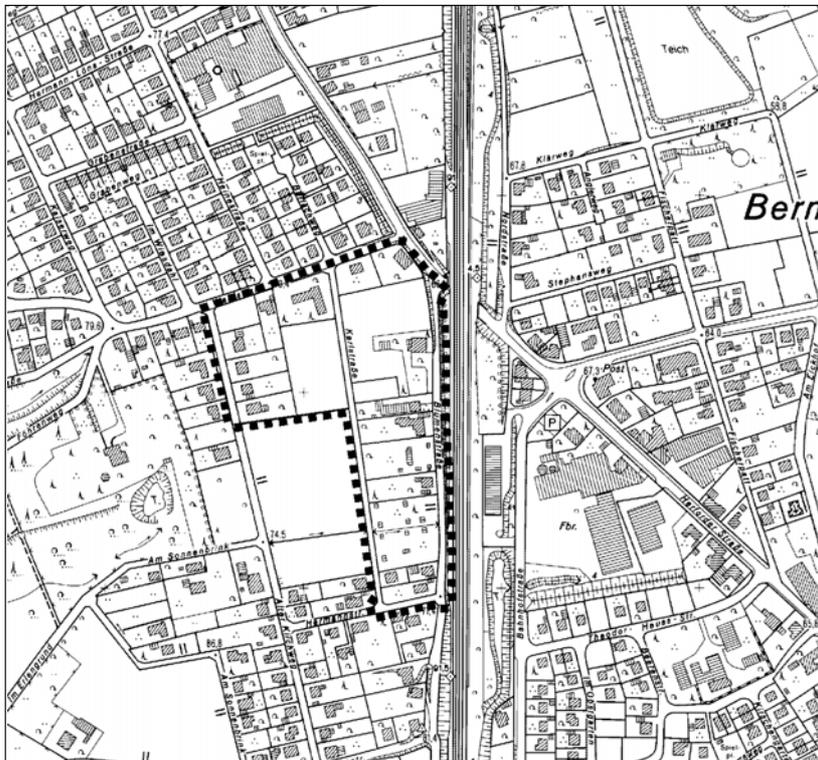


Bebauungsplan Nr. Sc 11 »Wohngebiet zwischen Berg und Bahn«

Begründung
öffentliche Auslegung

Gemeinde Hiddenhausen



1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss	4	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3 Planungsanlass	4	
1.4 Planungsziel	5	
1.5 Derzeitige Situation	6	
1.6 Planungsrechtliche Vorgaben	7	
2. Städtebauliche Konzeption	8	
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
3.1 Art der baulichen Nutzung	8	
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1 Baukörperhöhen	9	
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10	
3.2.3 Überbaubare Flächen	10	
3.2.4 Bauweise	10	
3.2.5 Einschränkung der Wohneinheiten	10	
3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	11	
4. Erschließung	12	
4.1 Anbindung Straßennetz und interne Erschließung	12	
4.2 Rad- und Fußwegenetz	13	
4.3 Ruhender Verkehr	13	
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	13	
5. Natur und Landschaft	14	
5.1 Grün- und Freiraumkonzept	14	
5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung	14	
5.3 Eingriffsregelung	14	
5.4 Wasserwirtschaftliche Belange	15	
6. Sonstige Belange	16	
6.1 Ver- und Entsorgung	16	
6.1.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung	16	
6.1.2 Abwasserentsorgung	16	
6.1.3 Abfallentsorgung	17	
6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	17	
6.3 Immissionsschutz	17	
6.4 Denkmalschutz	18	



7. Umweltbericht	19	Inhaltsverzeichnis
7.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	19	
7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	21	
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	22	
7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23	
7.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	24	
7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24	
7.7 Zusätzliche Angaben	25	
7.8 Zusammenfassung	25	
8. Fragen der Durchführung und Bodenordnung	26	
9. Flächenbilanz	27	

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“

Lageplan der externen Ausgleichsfläche



1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat am 05.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Sc 11 „Wohngebiet zwischen Berg und Bahn“ beschlossen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Angebot weiterer Wohnbaugrundstücke zu machen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt:

- Im Norden begrenzt die Waldstraße das Plangebiet,
- im Osten die Blumenstraße und
- im Süden die Hermannstraße.
- Im Westen bilden im südlichen Abschnitt die Karlstraße und im nördlichen Abschnitt der Alte Kirchweg die Plangebietsgrenze.

1.3 Planungsanlass

Bereits im Jahr 1994 hatte die Gemeinde Hiddenhausen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. Sc 11 „Wohngebiet beiderseits der Karlstraße“) den Versuch unternommen, die im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck gelegene Fläche zwischen dem Alten Kirchweg im Westen, der Blumenstraße bzw. der Bahntrasse im Osten, der Hermannstraße im Süden und der Waldstraße im Norden als Wohnbaugebiet zu entwickeln.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurden seitens des Kreises Herford im Jahr 1995 Bedenken gegen die Planung im Hinblick auf den Immissionsschutz vorgebracht und aktive Maßnahmen zur Lärmreduzierung gefordert.

Nach den daraufhin errechneten aktiven Lärmschutzmaßnahmen wären zwischen dem geplanten Baugebiet und der Haupt-Immissionsquelle „Bahn“ Lärmschutzwände in einer Höhe von 10 m erforderlich geworden. Aufgrund der damit verbundenen Kosten, dem massiven Eingriff in die städtebauliche Gestaltqualität und den technischen Anforderungen an eine derartige Wand auf dem Bahngelände wurde das Vorhaben nicht weitergeführt.

Aufgrund der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hiddenhausen und der nur sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck, die sich zwischen dem Schweichler Berg und der

Bahntrasse bzw. der Werre entlang der B 239 sehr beengt erstreckt, führten dazu, diese Fläche nach wie vor im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächenreserve vorzuhalten.

Mit der im Mai 2003 in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erfolgten Neueröffnung des Schienenhaltepunktes Hiddenhausen-Schweicheln wurde der Standort städtebaulich aufgewertet, so dass die Gemeindeverwaltung erneut Kontakt mit den Flächeneigentümern aufnahm und 2005 eine Rahmenplanung für den gesamten Bereich zwischen Alter Kirchweg und Blumenstraße in Auftrag gab.

Das Planvorhaben insgesamt wurde mit den Eigentümern mehrfach vorabgestimmt und in einer Versammlung am 7. November 2005 mit den interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Als Konsequenz wurden die Abgrenzung und der Inhalt des Bebauungsplanes – wie vorliegend – vorgenommen bzw. abgestimmt.

1.4 Planungsziel

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes, da sich aufgrund der umgebenden Nutzung und der Standortgunst in Bahnhofsnähe keine sinnvolle Alternative ergibt. Nahversorgungseinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe an der B 239. Die Grundschule liegt lediglich 500 m weit entfernt. Ein Kindergarten befindet sich in ca. 1 km Entfernung.

Die Gemeinde Hiddenhausen hat zur Zeit ca. 21.000 Einwohner. 1990 betrug die Einwohnerzahl noch 19.500 Personen. Es ist das Ziel der Gemeinde Hiddenhausen, die 6 Ortsteile entsprechend ihrer Infrastrukturausstattung und Größe gleichmäßig zu entwickeln. Der Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck ist mit rund 5.300 Einwohnern der größte Ortsteil, der allerdings über die geringsten Reserveflächen für Wohnbauflächen verfügt.

Der Nachfrage in Hiddenhausen und dem umliegenden Gebietscharakter entsprechend sollen im Bebauungsplangebiet vorrangig Einzelhäuser mit ca. 500 qm Baugrundstücksgröße angeboten werden. Diese Nutzungsstruktur bettet sich nahtlos hinsichtlich des städtebaulichen Bildes, aber auch der Sozialstruktur in die vorhandene Einfamilienhausbebauung der Umgebung ein. Die Anwohner haben auf diese Integration besonderen Wert gelegt.

1.5 Derzeitige Situation

Die Entwicklungsfläche beiderseits der Karlstraße stellt derzeit im Siedlungszusammenhang eine eingeschlossene, nicht adäquat genutzte Freifläche dar. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhofpunkt weist sie jedoch eine besondere Standortqualität auf, die mit der Lärmbelastung abzuwägen ist.

Mit der Bezeichnung „Wohngebiet zwischen Berg und Bahn“ wird nicht nur eine geographische Einordnung vorgenommen, sondern insbesondere die ganz spezifische Standortqualität beschrieben: Die Lage zwischen einem ruhigen Naherholungsgebiet auf der einen Seite („Berg“) und der Hauptachse des öffentlichen Personennahverkehrs auf der anderen Seite („Bahn“).

Das von allen Seiten durch Gemeindestraßen hervorragend erschlossene Gebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die Karlstraße gequert, die derzeit zwar nur den Ausbaustandard eines Wirtschaftsweges hat, aufgrund des dort liegenden Entwässerungskanals jedoch ein wichtiges weiteres Erschließungselement aufweist.

Westlich grenzt das Wald- und Erholungsgebiet „Schweichler Berg“ an, das ohne Umwege direkt aus dem Plangebiet erreichbar ist und damit auch eine hervorragende Naherholungsmöglichkeit bietet.

Östlich verläuft die Bahntrasse, die an der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite den neuen Schienenhaltepunkt Hiddenhausen-Schweicheln bietet. Dieser Haltepunkt ist aus dem Plangebiet heraus über die Blumenstraße und Herforder Straße (fußläufige Entfernung ca. 400-500 m) gut erreichbar.

Auf dem Alten Kirchweg im Westen des Plangebietes fährt darüber hinaus eine Buslinie, so dass der Standort hervorragend an das örtliche und regionale ÖPNV-Netz angeschlossen ist (s. Pkt. 4.4).

Die über den Alten Kirchweg, die Waldstraße, die Hermannstraße und die Blumenstraße erschlossenen Randbereiche des Plangebietes sind teilweise bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Auch die übrige Umgebungsbebauung wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Lediglich ein Gebäude an der Blumenstraße wird durch einen Heizungs- und Sanitärbetrieb genutzt. Das nördlichste Wohngebäude an der Blumenstraße, ein ortsbildprägender zweigeschossiger Bau, war ursprünglich eine Gaststätte.

Die freien Flächen im Plangebiet werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Drei unbebaute Parzellen an der Blumenstraße werden zur Zeit als Grabeland bzw. Kleingarten genutzt.

Von Westen aus dem Schweichler Wald kommend durchläuft ein namenloser Graben das Gelände im südlichen Teil von Westen nach Osten. Der Graben ist technisch ausgebaut (im Bereich der Kleingärten teilverrohrt) und läuft zur Vorflut östlich der Bahnschienen. Die Karlstraße, die das Gelände von Norden nach Süden durchschneidet, ist in der Örtlichkeit lediglich als Wirtschaftsweg befestigt.

Die Gebietskulisse wird geprägt durch die Eingrünungen der umgebenden Grundstücke. Dies gilt in besonderem Maße für den alten Baumbestand der ehemaligen Gaststätte im Nordosten des Plangebietes.

Das Gelände ist weitgehend eben. Es fällt mit einer schwachen Hangneigung nach Osten hin ab.

Einschließlich der Deutschen Bahn ist das noch zu bebauende Gelände im Eigentum von drei verschiedenen Eigentümern.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

- Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan

Der GEP (jetzt: Regionalplan) für den Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dar.

Der Flächennutzungsplan erfasst die Flächen vollständig als Wohnbaufläche.

- Naturschutzrechtliche Vorgaben

Da die Flächen dem Siedlungsraum zugeordnet sind, trifft der Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen für das Gebiet weder Festsetzungen noch sind Entwicklungsziele vorgegeben.

- Angrenzende Bebauungspläne

Westlich des Alten Kirchwegs grenzt der Bebauungsplan Nr. Sc 10 „Am Sonnenbrink“ an, der die Verdichtung mit Einzelhäusern als „Reines Wohngebiet“ festsetzt.

Nördlich der Waldstraße beginnen der Bebauungsplan Nr. Sc 9 und der Bebauungsplan Nr. Sc 1, ebenfalls mit dem Ziel der Verdichtung eingeschossiger Wohnbebauung.

Aus den angrenzenden Bebauungsplänen sind keine weiteren Vorgaben für den vorliegenden Bebauungsplan abzuleiten.

2. Städtebauliche Konzeption

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes (s. Pkt. 1.4).

Der Nachfrage in Hiddenhausen und dem umliegenden Gebietscharakter entsprechend sollen hier lediglich Einzelhäuser mit ca. 500 qm Baugrundstücksgröße angeboten werden, d.h. es können im Plangebiet ca. 40 neue Baugrundstücke entstehen.

Im nordwestlichen Bereich wird zudem für die bestehende Bebauung am Alten Kirchweg eine rückwärtige Verdichtung auf den sehr großen Grundstücken angeboten.

Das städtebauliche Grundkonzept ergibt sich aus den Vorgaben der möglichen Erschließung. Dabei erfolgt die Orientierung zur Waldstraße nach Norden, um die Integration und den städtebaulichen Zusammenhang mit den ähnlich strukturierten Wohngebieten zu erhalten. Die Blumenstraße als einseitig angebaute Verkehrsstraße entlang der Bahnstrecke bietet nicht den Entrée-Charakter für ein anspruchsvolles, zusammenhängendes Wohnquartier. Zur Entzerrung der breits heute kritischen Einmündungssituation der Waldstraße in die Herforder Straße (B 239) wird zwischen der Karlstraße und der Blumenstraße eine Verbindungsachse vorgesehen, so dass sich die Verkehre auf zwei Einmündungen verteilen können.

Zur Schaffung einer Quartiersmitte als Identifikationspunkt soll – wie im Gesamtrahmenplan vorgeschlagen – der Straßenzug „Karlstraße“ unterbrochen und künftig in zwei Schleifen zwischen Waldstraße/Alter Kirchweg und Hermannstraße/Alter Kirchweg eingehängt werden.

Im Bereich der Straßentrennung Karlstraße kann dann ein zentraler Anger mit Aufenthaltsfunktion (Spielen) entstehen. Zunächst behält die Karlstraße im Bereich des östlich liegenden, kleineren Spielplatzbereiches eine Überfahrt für Versorgungsfahrzeuge.

Die weitere Bebauung im Norden wird durch kurze, ergänzende Stichstraßen erschlossen.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO entwickelt. Jedoch erfolgt hinsichtlich der sonstigen zulässigen Nutzungen eine Gliederung, um der speziellen Situation entlang der Blumenstraße Rechnung zu tragen.

Im überwiegenden Planbereich (WA 1) werden die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) ausgeschlossen, um das städtebauliche Ziel der qualitätvollen Wohnverdichtung sicherzustellen.

Zudem wäre für die ausdrücklich ausgeschlossenen Nutzungen hier aufgrund der zu erwartenden Fremd-Verkehrsbelastung ohnehin keine Standortgunst gegeben. Jedoch soll für mögliche wohnverträgliche sonstige Nutzungen gem. § 4 (2) BauGB, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären (u.a. Dienstleistung und freie Berufe), zumindest planungsrechtlich die Möglichkeit offengehalten werden.

Im Planbereich WA 2 entlang der Blumenstraße sollen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden, um auch bestehende „nicht störende“ gewerbliche Nutzungen (u.a. den vorhandenen Heizungs- und Sanitärbetrieb) abzusichern bzw. zuzulassen, jedoch nicht die Nrn. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), für die weder die Standortgunst noch eine entsprechende Grundstücksgröße gegeben ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen

In Abwägung mit der voraussichtlichen Nachfrage in Hiddenhausen soll für das Plangebiet eine dem Ortsbild hier angemessene maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden.

Im WA 1-Gebiet ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung vorgesehen, deren optisch eingeschossiges Erscheinungsbild durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe gesichert wird (FH max. 9,5 m / TH max. 4,5 m).

Entlang der Blumenstraße (WA 2) muss eine zweigeschossige Bauweise durch Festsetzung einer Mindestfirst- und -traufhöhe erfolgen, um den Belangen des Immissionsschutzes (s. Pkt. 6.3) Rechnung zu tragen (FH mind. 8,5 m / TH mind. 5,5 m). Eine höhere First- und Traufhöhe wird demnach aus Immissionsschutzgründen zugelassen, allerdings regelt sich die Höhe durch die maximal zulässige Zweigeschossigkeit, zusätzlich 75 % Ausbau der Grundfläche im Dachgeschoss gem. BauO NRW.

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die Höhe der Oberkante Blumenstraße.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze lt. BauNVO für „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des sparsamen Baulandverbrauchs. Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO bleibt zulässig, um Garagen und Stellplätze ausreichend auf eigenem Grundstück unterzubringen, auch wenn mit dieser planungsrechtlichen Möglichkeit ein erhöhter Ausgleichsbedarf an Biotopwertpunkten entsteht.

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

3.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Grundstücke für die mögliche Anordnung der Bebauung offenzuhalten.

Mit der Festsetzung einer rückwärtigen gartenseitigen Baugrenze kann jedoch das Ziel der Freihaltung der Gartenzone und damit auch einer geringstmöglichen nachbarschaftlichen Beeinträchtigung erreicht werden.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

3.2.4 Bauweise

Für den überwiegenden Planbereich WA 1 wird eine offene Bauweise als Einzelhausbebauung festgesetzt, entsprechend dem Planungsziel im Hinblick auf die umgebende Struktur.

Entlang der Blumenstraße wird im WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt zwar im Hinblick auf den Bestand die offene Bauweise, jedoch soll im Falle der nachbarlichen Übereinkunft eine geschlossene Grenzbebauung möglich sein, um optimalen Immissionschutz für die Gartenseite zu gewährleisten.

3.2.5 Einschränkung der Wohneinheiten

Im Plangebiet können – wie erwähnt – ca. 40 Baugrundstücke mit durchschnittlich 500 qm Grundstücksfläche angeboten werden.

Grundsätzlich sollen je Wohngebäude nur maximal 1 Wohneinheit (je 250 qm Grundstücksgröße) zugelassen werden, um eine Verdichtung mit Kleinstwohnungen – und damit mögliche negative Auswirkungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und nachträglichen Stellplatzbedarf im

öffentlichen, sparsam auszubauenden Straßenraum – auszuschließen. Allerdings soll die Möglichkeit gegeben sein, in jedem Eigenheim eine Einliegerwohnung auszubauen.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Für das Plangebiet werden Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. mit § 9 (4) BauGB getroffen.

Gestaltungsvorschriften sollen auch „nachbarschützenden“ Charakter haben, ein homogen gestaltetes Wohnquartier bieten und damit einen entsprechend hohen Wohnwert in einem siedlungskulturell in die Region eingepassten Quartier sichern. Vorgaben sind aus der wenig prägenden Architektur des Umfeldes nicht abzuleiten.

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung werden aus städtebaulicher Sicht die Dachform und -neigung sowie die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert. Lediglich für die Bebauung entlang der Blumenstraße wird keine Dachneigung festgesetzt, um hinsichtlich der „lärmgeschützten“ Grundrisse (s. Pkt. 6.3) flexiblere Dachformen (u. a. Pultdächer) zu ermöglichen. Die optimale solarenergetische Ausrichtung der Gebäude nach Süden ist mit den städtebaulichen Belangen der Raumbildung und Grundstückszuschnitten abzuwägen.

Wichtige städtebauliche Elemente sind zudem im Straßenraum wirkende Faktoren, wie Vorgartengestaltung und -einfriedigungen, für die Gestaltungsaussagen getroffen werden.

Auch aus ökologischen Gründen erfolgen Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen hinsichtlich zu vermeidender Flächenversiegelung und Gestaltung der Einfriedung im Vorgartenbereich.

Mit der gleichen Begründung eines homogenen Quartieres werden Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung getroffen.

Die Gestaltungsvorschriften sollen ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit dort ausschließen, wo sie negativ nach außen in öffentlich und private nachbarliche Belange einwirkt.

4. Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz und interne Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Nordosten von der B 239 (Herforder Straße) über die Anbindung an die Waldstraße und Blumenstraße. Die Anbindung Waldstraße wirft bereits heute Verkehrsprobleme auf, so dass ein Ausbau des Einmündungsbereiches (Linksabbieger) zu prüfen ist. Nach einer ersten Vorabschätzung ist aufgrund der neuen Bebauung langfristig im gesamten Rahmenplangebiet mit einer Mehrbelastung von ca. 220-300 Fahrten am Tag zu rechnen.

Aufgrund von Anwohnerbedenken hat die Gemeinde Hiddenhausen für die Straße Alter Kirchweg (nordwestliche Gebietsgrenze) und Waldstraße (nördliche Gebietsgrenze) an mehreren Tagen (Dienstag 20.12.2005 und 28.02.2006 sowie Donnerstag 22.12.2005 und 02.03.2006) Verkehrszählungen (z. T. über 14 Stunden) durchgeführt. Die Waldstraße als die direkte Zufahrt zur B 239 nimmt vermutlich einen Großteil des Neuverkehrs aus dem Plangebiet auf. Der Alte Kirchweg wurde erfasst, da nach Beschwerden der Anwohner diese Straßenachse bei dichtem Verkehr auf der B 239 als „Schleichweg“ genutzt würde und bereits heute stark belastet sei. Auch überhöhte Geschwindigkeiten wurden beklagt. Derzeit ist auf den Straßen Tempo-30 als zulässige Höchstgeschwindigkeit ausgeschildert.

Für beide Straßen liegt das DTV-Aufkommen (24 Stunden) bei knapp über 1.000 Fahrbewegungen. Auch unter Berücksichtigung von bis zu 300 zusätzlichen Fahrten am Tag sind die Spitzenbelastungen damit nicht in Dimensionen, die von den gut ausgebauten Wohnsammelstraßen nicht aufgenommen werden könnten.

Das bereits heute beklagte Problem überhöhter Geschwindigkeiten wird durch das neue Baugebiet nicht verschärft, sondern durch zusätzliche Einmündungen und damit verbundene Abbiegevorgänge eher etwas vermindert.

Das grundsätzliche Erschließungskonzept wurde bereits unter Pkt. 2. erläutert. Wichtiges Ziel für das im Rahmenplan dargestellte Gesamtkonzept ist eine orientierungsleichte Verkehrsführung durch Straßenschleifen mit sparsamem Straßenausbau. Da die ergänzenden Stichwege ca. 50 m lang sind, können sie ohne großflächige Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge angeboten werden. Der zweite östliche Stichweg zur Blumenstraße wird an die Blumenstraße angebunden, um die Belastung an den Einmündungen Waldstraße / Blumenstraße in die B 239 zu verteilen.

Im Bebauungsplanbereich wird die Karlstraße zunächst mit befahrbarem Überweg am Rande des Spielangers durchgeführt, um den Ausbau der Wendemöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu vermeiden.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Ein unabhängiges Fuß- und Radwegenetz ist nicht vorgesehen, da auch keine Fortführung zu anderen Zielen gegeben ist. Die verkehrsberuhigt zu gestaltende Karlstraße bietet ausreichend Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Entlang der Bachgrünzone (s. Pkt. 5.4) ist ein begleitender Weg vorgesehen .

4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind jeweils auf den eigenen Grundstücken anzubieten. Auch der realistischere Bedarf für Zweit-Pkw muss auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Die Anforderungen der Landesbauordnung entsprechen hier nicht dem tatsächlichen, größeren Bedarf.

Der öffentliche Stellplatzanteil (ca. 20 % des privaten Bedarfs) beträgt bei geschätzten max. 40 neuen Baugrundstücken ca. 15 öffentliche Parkplätze. Diese sollen im öffentlichen Straßenraum mit den vorgesehenen Abmessungen im Rahmen der Ausbaugestaltung angeboten werden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Auf die standortgünstige Lage des Wohngebietes in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes wurde bereits hingewiesen (s. Pkt. 1.5).

Eine Haltestelle der zu Berufsverkehrszeiten verkehrenden Regionalverkehrslinie in Richtung Bünde, Herford, Lübbecke, Kirchlengern, Hiddenhausen und Herford liegt am Alten Kirchweg.

5. Natur und Landschaft

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Als öffentliche Grünfläche wird im Zentrum des Plangebietes im Bereich der zukünftig abgeknickten Schleifenführung der Karlstraße Richtung Alter Kirchweg ein Spielanger vorgesehen, der die kommunikative Mitte des neuen Quartiers bildet.

Im südlichen Bereich quert ein vorhandener, im Normprofil ausgebauter Graben das Plangebiet. Dieser soll im gesamten Verlauf naturnäher gestaltet werden. Eine Ost-West-Fußwegeverbindung vom „Berg“ (Erlengrund / Am Sonnenbrink) Richtung „Bahn“ begleitet die geplante Bachgrünzone. Das Plangebiet ist im östlichen Bereich geprägt von dichter Grünsubstanz auf den Grundstücken zwischen Blumenstraße und Karlstraße.

5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Der Bebauungsplan enthält folgende textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB sowie gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB, die zur Grüngestaltung des neuen Wohngebietes beitragen.

- Zur Grüneinfriedigung der Grundstücke dürfen nur geschnittene Hecken aus bodenständigen Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze verwendet werden. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass für die Einfriedigung ökologisch geringwertige und nicht bodenständige Gehölze verwendet werden.
- Pro angefangener 500 qm privater Grundstücksfläche ist mind. 1 mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Im Verlauf der Karlstraße sind Einzelbaumpflanzungen aus bodenständigen Laubbäumen I. Ordnung vorzunehmen.
- Alle gemäß Festsetzung vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5.3 Eingriffsregelung

Mit der Entwicklung des Wohngebietes sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, die gem. §§ 18ff BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB zu erfassen und auszugleichen sind.

Das Vermeidungsgebot gem. BNatSchG ist hier in der Abwägung mit dem Angebot an Wohnbauflächen zu sehen.

Von einer Überbauung sind Ackerflächen, ein Feldweg und strukturreiche Gartenflächen betroffen. Das Landschaftsbild ist vom Eingriff nur gering beeinträchtigt, da es durch die bestehende Bebauung und die Bahnstrecke bereits vorgeprägt ist. Zur Verminderung der Eingriffsintensität auf den Baugrundstücken tragen die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen 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 Waldstraße, am Alten Kirchweg, an der Blumenstraße und an der Hermannstraße sind nicht eingriffsrelevant.
- Zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Blumenstraße wäre derzeit eine einzeilige weitere Wohnbebauung nach § 34 BauGB ohne Anwendung der Eingriffsregelung planungsrechtlich möglich. Da zwischen der derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässigen Ausnutzung der Grundstücke und den durch den Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke kein Unterschied besteht, kann dieser Bereich ebenfalls aus der Eingriffsregelung ausgenommen werden.
- Für den Bereich der neuen Wohnbebauung beidseits der Karlstraße liegt ein vollständig zu bilanzierender Eingriff vor.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Defizit von 29.415 Biotopwertpunkten, welches plangebietsextern im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck im Öko-Konto II (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 tlw.) ausgeglichen wird (s. Anhang). Als Maßnahme ist die Aufforstung mit bodenständigen Laubgehölzen auf einer Fläche von 7.354 qm vorgesehen.

Gem. § 9 (1a) BauGB wird die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche mit der Öko-Konto-Nr. Ö-Ko. II / 13 in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 (tlw.) den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet. Die plangebietsinterne „Wasserfläche“ und „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wird dem Eingriffsverursacher „Straßenverkehrsfläche“ als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Für den bestehenden Graben wird als Gewässer eine beidseitige Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. In diesen Bereichen wird eine naturnahe Entwicklung des Gewässers ermöglicht.

Gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird der Graben als „Wasserfläche“ festgesetzt, die begleitenden Uferstreifen als „Fläche für die Wasserwirtschaft“. Im Uferstreifen finden gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur statt, welche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB die lockere Anpflanzung von Baum- bzw- Strauchgruppen in unregelmäßigen Abständen vorsehen. Als Pflanzmaterial ist mindestens zu verwenden:

<i>Alnus glutinosa</i>	HEI	2XV	100-150	HO	
<i>Fraxinus excelsior</i>	HEI	2XV	100-150	HO	
<i>Salix alba</i>	LSTR	1XV	MW	70-90	HO
<i>Salix cinerea</i>	LSTR	1XV	MW	70-90	HO

Die Gehölzgruppen stehen in einem unregelmäßigen, mittleren Abstand von ca. 20 m. Pro Gruppe werden mind. fünf Gehölze der genannten Arten gepflanzt, wobei drei Pflanzen im Böschungsbereich und zwei Pflanzen rückwärtig versetzt zu pflanzen sind. Der Pflanz- bzw. Reihenabstand beträgt höchstens 1,5 m x 1,5 m.

Die Uferstreifen unterliegen einer zeitlich begrenzten Sukzession. Sie sind in mehrjährigem Turnus zwischen den o.g. Gehölzpflanzungen unter Abfuhr des Mähguts zu mähen, um das unerwünschte Aufschlagen zusätzlicher Gehölze zu verhindern.

6. Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch die Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen werden.

6.1.1 Gas-, Strom- 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 auf Grund der abschnittsweisen privaten Realisierung nicht realistisch.

6.1.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet ist über die in der Achse der Karlstraße und in der Blumenstraße liegenden Kanalisation kostengünstig gegeben. Das Plangebiet ist als „Altsystem“ einzuschätzen, daher kann über kurze Stiche auch das Niederschlagswasser in das Mischwasserkanalnetz eingeleitet werden*.

* Ingenieurbüro Kuhlmann ibkk:
Entwässerungsgutachten,
18.05.2006

Im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung wurde auch die Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser vor Ort durch Versickerungsversuche bodengutachterlich überprüft. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers jedoch nicht zu.

6.1.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zukünftig vorschriftsgemäß nach den Bestimmungen des Kreises Herford.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein Verdacht auf Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte) und Kampfmittelvorkommen besteht im Plangebiet nicht.

6.3 Immissionsschutz

In einem vorliegenden schalltechnischen Gutachten* wurden die Auswirkungen der Bahnemissionen untersucht. Die Bahn erzeugt eine Tages- und Nachtbelastung von 74 dB(A) bzw. 59 dB(A).

Da eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wall oder Wand) entlang der Bahnstrecke weder technisch-wirtschaftlich, städtebaulich-gestalterisch noch eigentumsrechtlich durchführbar ist, muss der Schallschutz ausschließlich durch passive Maßnahmen an den Wohngebäuden privat sichergestellt werden. Aus städtebaulicher Sicht werden die Ergebnisse des Lärmgutachtens in Abstimmung mit dem Lärmgutachter wie folgt umgesetzt. Der Lärmgutachter hat die Wirksamkeit dieses Konzeptes schriftlich bestätigt.

Im gesamten Planbereich muss passiver Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster, Grundrissanordnung etc.) für den ausreichenden Immissionsschutz angewendet werden, d.h. für jedes Baugrundstück im Plangebiet wird individueller Lärmschutz durchgeführt. Für eine geschlossene Bauweise entlang der Blumenstraße, die im Schallschatten die Belastung bis zur Karlstraße bereits auf 54 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts senken würde, ist realistischerweise kein „Baugebot“ zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung durchsetzbar, zumal hier bereits Bebauung mit seitlichem Grenzabstand besteht.

Für die Bebauung entlang der Blumenstraße wird als Ergebnis der städtebaulichen Auswertung des genannten Gutachtens vorgeschlagen, die Grundrisse so zu entwickeln, dass alle zum Aufenthalt für Menschen vorgesehenen Räume ausschließlich abgewandt von der Lärmquelle „Bahn“

* Akus GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Rahmenplanes „Zwischen Berg und Bahn“ der Gemeinde Hiddenhausen. Bielefeld, 27.10.2005

nach Westen ausgerichtet und zusätzlich die Lärmschutzfenster der Klasse 5 eingebaut werden. Zwischen den Gebäuden sind im Bereich der Grenzabstände mindestens 5,40 m hohe Wände zu errichten, die an der Nord- und Südfront der Gebäude Aufenthaltsräume mit Fenstern der Lärmschutzklasse 5 im Erdgeschoss ermöglichen würden. In der Nord- und Südfront des Obergeschosses wären keine zum dauernden Aufenthalt notwendigen Räume zulässig.

Diese 5,40 m hohen baulichen Trennwände wären z.B. als 3,00 m hohe Garagen, darauf eine 2,40 m hohe Wand auszuführen, die z.B. auch eine Dachterrasse auf der Garage schützen würde.

Die im Lärmgutachten zum Schutz der Obergeschosse in den Seitenfronten als maximal notwendig vorgeschlagenen 8 m Trennwände zwischen der mindestens auch 8,0 m hohen Bebauung an der Blumenstraße sind aus städtebaulich-architektonischer Sicht kaum vorstellbar, zumal eine normale Traufenhöhe der 2-geschossigen Bebauung höchstens 6 m beträgt.

Eine 8 m hohe Trennwand zwischen der Bebauung würde lediglich die Möglichkeit eröffnen, im seitlichen Grenzabstand auch für die Obergeschosse in den Nord- und Südfassaden Fenster für Aufenthaltsräume vorzusehen, somit ist der Aufwand für eine 8,00 m hohe Trennwand zwischen den Gebäuden entlang der Blumenstraße nicht gerechtfertigt.

Durch Grundrissgestaltung wird als Festsetzung sichergestellt, dass die Aufenthaltsräume nur an der Westseite liegen – anderenfalls erhalten die Aufenthaltsräume auf der Ostseite keine sich öffnen lassenden Fenster. Entsprechende Beispiele zeigen – trotz dieser Einschränkung – qualitätvolle Grundrisse (s. Rahmenplan).

Die Berechnung der Lärmpegel für die weitere Bebauung im Plangebiet berücksichtigt nicht deren möglichen Schutz durch die Bebauung entlang der Blumenstraße.

Somit wird der Lärmschutz für die übrige neue Bebauung je nach Lage im Lärmpegelbereich individuell durch Luftschalldämmung von Außenbauteilen und Grundrissanordnung sicherzustellen sein.

In Abwägung mit der Standortgunst, dem Verzicht auf Eingriffe in den Freiraum am Siedlungsrand und vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits eine umfangreiche Bebauung vorhanden ist und einen Siedlungszusammenhang bildet, erscheint es gerechtfertigt, auch in dieser immissionsvorbelasteten Gesamtsituation ein Wohngebiet zu entwickeln.

Die Gartenzonen der Gebäude werden nach vollständiger Entwicklung des

Gebietes unter 54 dB(A) am Tag belastet sein. Dies ist eine Größenordnung, die auch nach DIN 18005 für WA-Gebiete akzeptabel ist.

6.4 Denkmalschutz

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

7. Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im folgenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

7.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- Beschreibung des Vorhabens

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. Sc 11 „Wohngebiet zwischen Berg und Bahn“ liegt im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck westlich der Bahnlinie.

Der Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist bereits in Pkt. 1.3 aufgeführt. Vorgesehen ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 4 BauNVO, um vorrangig den Wohnraumbedarf im Gemeindeteil zu decken. Die Festsetzung zur baulichen Nutzung ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden, sichert aber auch die bereits bestehende „nicht störenden“ gewerbliche Nutzung an der Blumenstraße (s. Pkt. 3.1) .

Das „Allgemeine Wohngebiet“ umfasst eine Fläche von 3,99 ha. Die festgesetzten Grundflächenzahlen unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte der Gemeinde lassen eine Vollversiegelung von ca. 2 ha (unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung) erwarten. Für die Anlage der Verkehrsstraßen werden 0,74 ha beansprucht, die z.T. bereits vorhanden sind (z.B. Blumenstraße). Die übrigen Flächen verbleiben als Grünbereiche und Wasserflächen.

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser bzw. Abwasser wird auf die Ausführungen in Pkt. 6.1 verwiesen.

- **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

- **Mensch**

Fachliche Normen zum Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau), sind für diesen Bebauungsplan aufgrund der geplanten Nutzungen und der angrenzend verlaufenden Bahnlinie relevant.

- **Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Entsprechend der Lage im Innenbereich wird das Plangebiet nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplans „Herford/Hiddenhausen“ erfasst.

- **Boden und Wasser**

Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

- **Luft und Klima**

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NRW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

- **Landschafts- und Ortsbild**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands im Plangebiet und seiner Umgebung		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Für die Wohnbebauung im Plangebiet und seinem Umfeld ist der Schutz vor Immissionen hinsichtlich der Nähe der Bahnstrecke zu beachten. – Landwirtschaftliche Nutzung mit Funktion der Nahrungsmittelproduktion – Plangebiet übernimmt aufgrund innerörtlicher Lage keine Erholungsfunktion 	hoch hoch –
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Die intensiv genutzten Ackerflächen sind in dieser von der freien Landschaft weitgehend isolierten Lage lediglich von nachrangiger Bedeutung für die Fauna. Es ist mit den typischen Arten des Siedlungsraums zu rechnen, evtl. „verirren“ sich einige Arten der offenen Feldflur (z.B. Hase, Fasan) in diesen Bereich. Kleinsäuger aus den angrenzenden Gehölzstrukturen, die die Ackerfläche als Nahrungsraum nutzen (z.B. Kaninchen, Mausartige), können zeitweise Beutegreifer aus der Avifauna (z.B. Turmfalke) auf die Fläche locken. – Die Gartenflächen sind mit z.T. älteren heimischen und fremdländischen Gehölzen bestanden. Die Grundstücke an der Blumenstraße werden bereichsweise als Nutzgärten bzw. Grabeland genutzt. Insgesamt übernehmen die Gartenflächen eine mittlere Bedeutung insbesondere für Arten des besiedelten Bereichs. – Der im Regelprofil ausgebaute Entwässerungsgraben und der vegetationsbestandene Feldweg weisen eine nachrangige bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. – Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist entsprechend der vorliegenden Biotopstrukturen als gering bis mittel einzuschätzen. Beeinträchtigend wirken die weitgehend isolierte Lage sowie die umliegenden baulichen Strukturen und Nutzungen. – Die Biotoptypen übernehmen aufgrund der isolierten Lage keine nennenswerten Funktionen im Biotopverbund. 	nachrangig mittel nachrangig bis mittel nachrangig bis mittel nachrangig
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Parabraunerde und Braunerde, stellenweise pseudovergleyt, hohe Ertragsfähigkeit (BWZ 65-75), hohe Sorptionsfähigkeit, besonders schutzwürdiger Boden aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeit (Angaben nach Geologischer Dienst, Bodenkarte L 3918 Herford und Karte der schutzwürdigen Böden) – Unter den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Boden aufgrund seiner geringen anthropogenen Überprägung – die ackerbauliche Nutzung beschränkt sich weitgehend auf die oberen Bodenschichten – als relativ naturnah und somit ebenfalls als schutzwürdig anzusehen. 	hoch bis sehr hoch mittel bis hoch
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Das Plangebiet wird im südlichen Bereich von einem im Regelprofil ausgebauten Gewässer gequert. – Laut Karte der schutzwürdigen Böden sind die im Plangebiet vorliegenden Böden frei von Grundwasser, d.h. es ist von einem relativ tiefen Grundwasserstand auszugehen. – Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebiets. 	nachrangig bis mittel nachrangig nachrangig
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet und seiner Umgebung vermischen sich klimatische Wirkungen der freien Landschaft und des Siedlungsbereichs. Aufgrund der westlichen Lage profitiert das Plangebiet von der klimatisch positiven Wirkung (Frischlufitentstehung) des Waldgebiets am Schweichler Berg. – Die Gehölzbestände in den Siedlungsbereichen sind ebenfalls Frischluftproduzenten. 	mittel mittel
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> – Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Arten bzw. Biotope vorgefunden und sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der dominierenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. 	nachrangig
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Das Landschaftsbild ist geprägt von Elementen des Siedlungsraums (Wohngebäude, Gärten und Bahnlinie) und landwirtschaftlichen Flächen. Einen attraktiven landschaftlichen Hintergrund bilden die im Westen ansteigende Waldfläche am Schweichler Berg. 	mittel
Kulturgüter und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Kultur- und Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor. 	–
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet und im Umfeld liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten). 	–

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	
Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen seitens der Bahnlinie sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die u.a. die Grundrissgestaltung und die Schalldämmung von Außenmaterialien betreffen. Der vorgeschriebene Lärmschutz kann hiermit eingehalten werden. – Mit der Entwicklung des Wohngebiets wird eine Ackerfläche hoher Ertragsfähigkeit mit hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion in Anspruch genommen.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Inanspruchnahme der Ackerflächen geht ein Biotoptyp nachrangiger Wertigkeit, mit der Inanspruchnahme der Gärten mit Gehölzbestand, des Feldwegs und des Grabens gehen Biotoptypen nachrangiger bis mittlerer Wertigkeit für Fauna und Flora verloren. – Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen auf den Grundstücken sollen mittel- bis langfristig einen ökologischen Mindeststruktureichtum in den neuen Gartenflächen sichern. – Die Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung des Grabenabschnitts erhöhen dessen ökologische Wertigkeit. – Die biologische Vielfalt ist in geringem bis mittleren Maße betroffen, entsprechend der Wertigkeit der entfallenden bzw. neu geschaffenen Biotoptypen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Von einer Versiegelung ist ein aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit vom Geologischen Dienst NRW als besonders schutzwürdig ausgewiesener Bodentyp betroffen. Darüberhinaus genießt der Boden unter den landwirtschaftlichen Flächen aufgrund seiner relativen Naturnähe eine hohe Schutzwürdigkeit.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit den geplanten Nutzungen aufgrund des relativ tiefen Grundwasserstands nicht verbunden. – Die Festsetzungen am Graben sollen eine naturnahe Entwicklung des Gewässers initiieren.
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Planung werden innerörtlich gelegene Vegetationsstrukturen mit Frischluftentstehungsfunktion in Anspruch genommen. An ihre Stelle tritt ein Klima des Siedlungsbereichs. Wesentliche, über die mikroklimatische Ebene hinausgehende Beeinträchtigungen von Luft und Klima sind aufgrund der dominierenden positiven Einwirkungen der umliegenden Freiflächen (Waldgebiet Schweichler Berg) jedoch nicht zu erwarten.
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> – Geschützte Arten- bzw. Biotoptypen sind nicht nachteilig betroffen, da diese im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorgefunden wurden und nicht zu erwarten sind.
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Entwicklung des Wohngebiets ist aufgrund der innerörtlichen und weitgehend abgeschirmten Lage keine merkliche Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbilds verbunden. Mit den Festsetzungen zu Baumpflanzungen in den Wohngrundstücken, entlang der Erschließungsstraße und am Gewässer sind positive Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild verbunden.
Kulturgüter und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Da derartige Güter im Plangebiet nicht vorkommen, sind keine nachteiligen Auswirkungen gegeben.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet nicht und sind daher nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) würden sich die derzeitigen Verhältnisse im Plangebiet voraussichtlich nicht ändern. Die Fläche würde vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Bodenschutz**

Der Bodenschutzklausel wird mit der beabsichtigten Festsetzung eines Wohngebiets entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene, bereits baulich in den Randbereichen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden.

Der als besonders schutzwürdig ausgewiesene Bodentyp im Plangebiet unterliegt großflächig dem Gemeindegebiet Hiddenhausen. In der Abwägung hinsichtlich der Inanspruchnahme dieses hochwertigen Bodens wird hier der Bereitstellung von Wohnflächen für die Bevölkerung der Vorrang eingeräumt (s. Pkt. 1.3). Eine Verminderung der Auswirkungen auf den Boden im Landschaftsraum wird mit den für das Planvorhaben erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erzielt, da mit diesen Maßnahmen 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

- **NATURA 2000**

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, da diese in naher und ferner Umgebung nicht vorhanden sind.

- **Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verhindert, ihre Realisierung (z.B. Photovoltaik, Brauchwassernutzung) liegt aber in der Verantwortung der jeweiligen Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer.

- **Eingriffsregelung**

Nicht alle im Plangebiet festgesetzten baulichen Nutzungsmöglichkeiten sind eingriffsrelevant i.S.d. BNatSchG, da z.T. bereits derzeit eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wäre (s. Pkt. 5.3 und Plan-darstellung im Anhang).

Aus der Planung resultiert ein Ausgleichsdefizit von 29.415 Biotopwert-punkten (s. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Anhang). Dieses Defizit wird auf einer externen Fläche durch eine 7.354 qm große Aufforstung mit bo-denständigen Laubgehölzen vollständig kompensiert.

7.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltaus-wirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Sc 11 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- eine in den Randbereichen baulich vorbelastete Fläche im Sied-lungsbereich beansprucht wird und so die Vorgaben der Boden-schutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden,
- keine ökologisch hochwertigen Biototypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden,
- der gemäß Anwendung der Eingriffsregelung anfallende Aus-gleichsbedarf plangebietsextern vollständig kompensiert wird,
- mit den für das Planvorhaben erforderlichen Ausgleichsmaßnah-men im Regelfall auch eine Aufwertung des Schutzguts Boden ver-bunden ist und so die Auswirkungen auf einen besonders schüt-zenswerten Boden zumindest im Landschaftsraum gemindert wer-den,
- der Immissionsschutz für die geplanten Wohngebäude gewährlei-stet ist und
- die Vorgaben des § 51a LWG berücksichtigt werden.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgte bereits die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplans. In der Ortslage Schweicheln-Bermbeck stehen derzeit keine Flächen für ein Wohngebiet dieser Größenordnung zur Verfügung, die gegenüber dem Plangebiet räumliche, funktionale oder ökologische Vorteile aufweisen. Anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten beste-hen somit nicht.

Hinsichtlich funktionaler Alternativen bestehen für die geplanten Nutzungen hinsichtlich der Gebäudeanzahl, Grundstücksgrößen etc. keine Planungsmöglichkeiten, die sich merklich von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans unterscheiden.

7.7 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und der nahen Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Die Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

7.8 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. Sc 11 „Wohngebiet zwischen Berg und Bahn“ beinhaltet die Festsetzung eines ca. 4 ha großen „Allgemeinen Wohngebiets“, einer ca. 0,1 ha großen „Öffentlichen Verkehrsfläche“ und von ca. 0,1 ha großen Grün- bzw. Wasserflächen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt, in den Randbereichen liegen strukturreiche Gärten. Das Gebiet wird von einem Graben und einem Feldweg gequert.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Immissionen seitens der Bahnlinie.
- Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Entwicklung eines Wohngebiets in einem in den Randbereichen bereits vorgeprägten Bereich innerhalb des Siedlungsbereichs von Schwei-

cheln-Bermbeck. Mit den für das Planvorhaben erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Regelfall auch eine Aufwertung des Schutzguts Boden verbunden, so dass die Auswirkungen auf den im Plangebiet gelegenen, besonders schützenswerten Boden im Landschaftsraum gemindert werden.

- Von den Versiegelungen durch Wohngebäude und Erschließungsstraßen sind Biotoptypen überwiegend nachrangiger, z.T. mittlerer ökologischer Wertigkeit betroffen.
- Der gemäß Anwendung der Eingriffsregelung anfallende Ausgleichsbedarf wird plangebietsextern vollständig kompensiert.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung würde das Plangebiet voraussichtlich in seiner derzeitigen Ausprägung erhalten bleiben.
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der genannten Standortgunst der Fläche in Schweicheln-Bermbeck und der funktionalen Anforderungen der geplanten Nutzungen nicht.
- Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

8. Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die unbebauten Flächen sind im Eigentum von fünf Grundstücksbesitzern, dazu gehört auch die Bundesbahn. Die Gemeinde Hiddenhausen bemüht sich zur Zeit um die Bereitschaft aller Eigentümer zur weiteren Realisierung.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	4,84 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	3,99 ha	–	82,5 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,74 ha	–	15,3 %
– Wasserfläche	0,02 ha	–	0,4 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,05 ha	–	1,0 %
– Öffentliche Grünfläche	0,04 ha	–	0,8 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im Mai 2006

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.

Die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist im Plangebiet differenziert zu betrachten (siehe die entsprechenden Eintragungen im Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes“ im Anhang):

- Die Bereiche der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Waldstraße, am Alten Kirchweg, an der Blumenstraße und an der Hermannstraße sind nicht eingriffsrelevant.
- Zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Blumenstraße wäre derzeit eine einzeilige weitere Wohnbebauung nach § 34 BauGB ohne Anwendung der Eingriffsregelung planungsrechtlich möglich. Da zwischen der derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässigen Ausnutzung der Grundstücke und den durch den Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke keine Unterschied besteht, wird dieser Bereich ebenfalls aus der Eingriffsregelung ausgenommen.
- Im WA1-Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Erfahrung der Gemeinde Hiddenhausen zeigt, dass für eine Einzelhausbebauung bei den vorliegenden Grundstücksgrößen von ca. 500 qm keine Überschreitung der Obergrenze der GRZ 0,4 notwendig wird.
- Im WA2-Gebiet wird von einer Überschreitung der GRZ 0,4 ausgegangen, da eine abweichende Bauweise ermöglicht wird. Die Erfahrung der Gemeinde Hiddenhausen in derartigen Baugebieten 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 für das WA2-Gebiet mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,45 gerechnet.

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

Bebauungsplan Nr. Sc 11
Zwischen Berg und Bahn
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	
1	1.1	Versiegelte Flächen	215,00	0,00	1,00	0,00	0,00
2	3.1	Acker	10.360,00	2,00	1,00	2,00	20.720,00
3	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	3.375,00	2,00	1,00	2,00	6.750,00
4	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	5.895,00	4,00	1,00	4,00	23.580,00
5	o.A.	Vegetationsbestandener Feldweg	875,00	3,00	1,00	3,00	2.625,00
6	7.1	Naturfremdes Fließgewässer	150,00	3,00	1,44	4,32	648,00
Summe G1			20.870,00				54.323,00

* Korrekturfaktor 1,2 aufgrund Sohlbefestigung < 20 % und Korrekturfaktor aufgrund Uferbefestigung < 20 % => Korrekturfaktor 1,44

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		
WA1: Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)		15.910,0				19.100,00	
1.1	Versiegelte Fläche	6.360,0	0,00	1,00	0,00	0,00	
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	9.550,0	2,00	1,00	2,00	19.100,00	
WA2: Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) einschl. Überschreitung => Versiegelungsgrad 45 %		780,0				860,00	
1.1	Versiegelte Fläche	350,0	0,00	1,00	0,00	0,00	
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	430,0	2,00	1,00	2,00	860,00	
Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft		680,0				3.808,00	
7.3*	Natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließgewässer	680,0	7,00	0,80	5,60	3.808,00	
Öffentliche Grünfläche		490,0				480,00	
1.1	Versiegelte Fläche	410,0	0,00	1,00	0,00	0,00	
o.A.**	Einzelbaum (Anpflanzung von 2 Bäumen I. Ordnung à 40 qm)	80,0	6,00	1,00	6,00	480,00	
Öffentliche Verkehrsfläche		3.010,0				660,00	
1.1	Versiegelte Fläche	2.630,0	0,00	1,00	0,00	0,00	
1.3	Wassergebundene Decke (Fuß-/Radweg)	100,0	1,00	1,00	1,00	100,00	
o.A.**	Einzelbaum (Anpflanzung von 7 Bäumen I. Ordnung à 40 qm)	280,0	2,00	1,00	2,00	560,00	
Summe G2			20.870,00			24.908,00	

* Korrekturfaktor 0,8 aufgrund Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen
** Wert setzt sich zusammen aus Wert der Verkehrsfläche (0 BWP) + Wert des baumüberstandenen Teils (2 BWP)

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz			
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	24.908,00	-	54.323,00 = -29.415,00
Ausgleichsdefizit	-29.415	Biotopwertpunkte	

Tabelle Nr. 4: Externe Ausgleichsmaßnahme							
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzel- flächenwert	
			Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert		
Bestand		7.354				14.708,00	
3.1	Acker	7.354	2,00	1,00	2,00	14.708,00	
Planung		7.354				44.124,00	
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	7.354	6,00	1,00	6,00	44.124,00	
Ökologische Aufwertung der Fläche						29.416,00	

