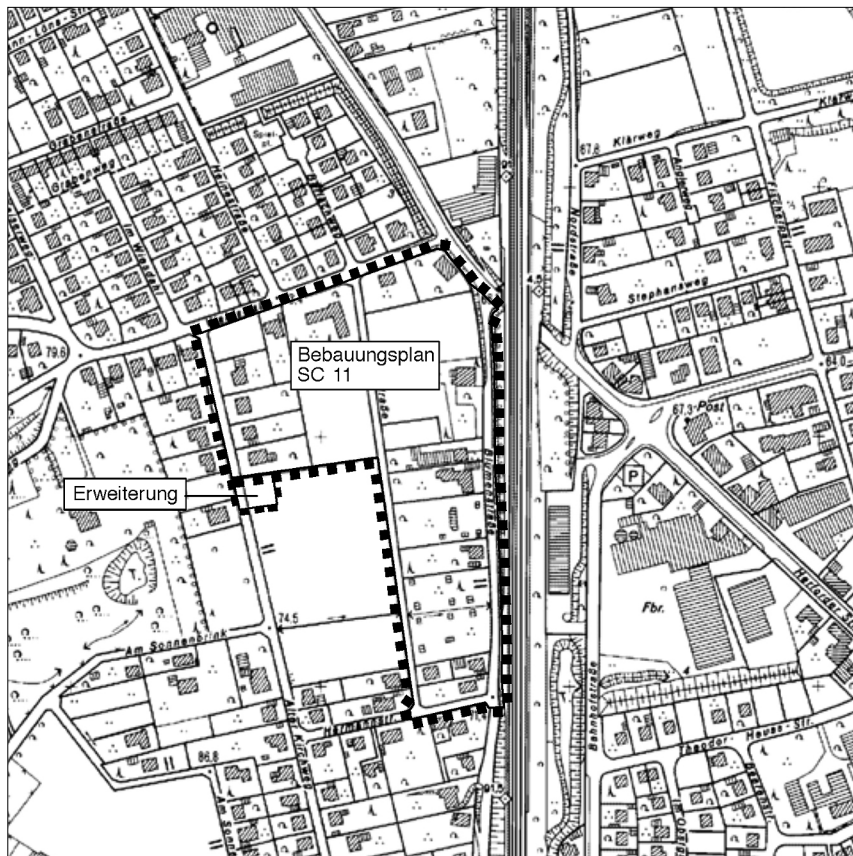


1. Erweiterung Bebauungsplan SC 11 »Wohngebiet zwischen Berg und Bahn«

Begründung

Gemeinde Hiddenhausen



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der Nutzung	4
3	Erschließung	6
4	Natur und Landschaft	6
4.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	6
4.2	Eingriffsregelung	6
5	Sonstige Belange	7
5.1	Ver- und Entsorgung	7
5.2	Immissionsschutz	7
5.3	Denkmalschutz	7
5.4	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	7
6	Umweltbericht	8
7	Flächenbilanz	9

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 30.11.2009 den Beschluss zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes SC 11 „Wohngebiet zwischen Berg und Bahn“ im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck gefasst.

Der Erweiterungsbereich umfasst ein Grundstück am südwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes und ist Teil des Flurstücks 80 der Flur 4. Das Grundstück erstreckt sich in einer Länge von 25 m entlang des Alten Kirchwegs und hat eine Tiefe von ca. 23 m. Der angrenzende Abschnitt des Alten Kirchwegs ist Bestandteil des Erweiterungsbereichs.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Erweiterung ist die nunmehr konkretisierte Bauabsicht des Grundeigentümers für den Eigenbedarf.

Im Jahr 2005 wurde für das gesamte Gebiet zwischen der DB-Bahnstrecke im Osten (Blumenstraße), dem Alten Kirchweg im Westen, der Waldstraße im Norden und der Hermannstraße im Süden eine Rahmenplanung ausgearbeitet, um die Bebauungsmöglichkeiten dieses seit Jahren im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet, das von drei Seiten an gewachsene Wohnbebauung grenzt aber aufgrund der Lärmsituation nur unter bestimmten Voraussetzungen vollständig nutzbar ist, aufzuzeigen.

Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbaren Verfügbarkeit wurde der südwestliche Teilabschnitt zwischen Alter Kirchweg und Karlstraße nicht in den aus dem Rahmenplan entwickelten Bebauungsplan SC 11 „Wohngebiet zwischen Berg und Bahn“ miteinbezogen. Der Bebauungsplan ließ aber, quasi als zweite Baustufe, die im Rahmenplan vorgeschlagene bauliche Entwicklung offen. Die Planzeichnung enthält als Strichlinien die im Rahmenplan vorgesehene Erschließung. Der nun als 1. Erweiterung vorgesehene Bereich passt sich vollständig in das Rahmenkonzept ein und stellt damit eine Stufe der Umsetzung der in der Rahmenplanung dargelegten Planungsziele dar. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 sind die Ergebnisse von durch die Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepten zu berücksichtigen. Genau dies erfolgt mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes SC 11.

1.3 Derzeitige Situation

Der Erweiterungsbereich wird zur Zeit ackerbaulich genutzt (Pachtflächen). Unmittelbar nördlich an den Erweiterungsbereich schließt die Straßenrandbebauung am Alten Kirchweg an. Auch die westliche Seite des Alten Kirchwegs ist bebaut. In Richtung Süden erstreckt sich die landwirtschaftliche Nutzfläche auf einer Länge von ca. 150 m bis die nächste Bebauung am Alten Kirchweg anschließt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan für den Oberbereich Bielefeld im Regierungsbezirk Detmold sieht für den Erweiterungsbereich „ASB“ (Allgemeiner Siedlungsbereich) vor. Der Flächennutzungsplan stellt „Wohngebiet“ dar. Der Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen ordnet den Erweiterungsbereich dem Siedlungsraum zu und trifft folglich weder Festsetzungen, noch gibt er Entwicklungsziele vor. Westlich des Alten Kirchwegs wurde der Bebauungsplan SC 10 „Am Sonnenbrink“ aufgestellt, der „Reines Wohngebiet“ festsetzt. Der hier zu erweiternde Bebauungsplan SC 11 („Wohngebiet zwischen Berg und Bahn“), der nördlich an den Erweiterungsbereich anschließt, setzt „Allgemeines Wohngebiet“ unter Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweisen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Beherbergungsgewerbe etc.).

2 Städtebauliche Konzeption / Art und Maß der Nutzung

Entsprechend dem umgebenen Gebietscharakter soll im Erweiterungsbereich allgemeines Wohnen ermöglicht werden.

Die vorhandene Bauzeile am Alten Kirchweg, von dem aus der Erweiterungsbereich auch erschlossen werden soll, wird um ein Grundstück verlängert. Mit Bezug auf die städtebauliche Rahmenplanung „Zwischen Berg und Bahn“ ist der Erweiterungsbereich der Auftakt für einen der durch Stichwege gebildeten Siedlungscluster. Der Erweiterungsbereich ist daher nicht nur als Teil der Bebauung am Alten Kirchweg zu sehen, sondern auch als Teil eines neuen Quartiers, das langfristig in die Tiefe der heute ackerbaulich genutzten Fläche bis zur Karlstraße entwickelt werden soll.

Aufgrund der konkreten Einzelnachfrage im Erweiterungsbereich, aber auch aufgrund der allgemein festzustellenden Veränderungen

der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist zu erwarten, dass die zukünftige Bebauung durch die demographischen Verschiebungen hin zu kleinen und älteren Haushalten vermehrt barrierefrei gestaltet werden muss. Im Erweiterungsbereich (und damit im nächsten Siedlungscluster des Rahmenplanes) ist daher ein Maß der Bebauung vorgesehen, dass auch eingeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern ermöglicht. Entlang des Alten Kirchweges, aber auch mit Blick auf die anschließenden Wohnquartiere, ist ohnehin eine überaus heterogene Struktur von Bauhöhen und Dachformen (vom Flachdach-Bungalow bis zum versetzten Doppel-Pulldach) vorhanden, so dass mit dem Erweiterungsbereich kein gestalterischer Bruch entlang des Alten Kirchweges entsteht. Der Bebauungsplan SC 11 hat der Prägung des Gebietes bereits insofern Rechnung getragen, als hier durch die maximal zulässige First- und Traufhöhe (FHmax 9,50 m / THmax 4,50 m) ein optisch eingeschossiges Erscheinungsbild angestrebt wurde. Je nach individueller Nachfrage bleibt die Zweigeschossigkeit (bezogen auf die Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss) bestehen.

Der Erweiterungsbereich erhält die gleichen Rahmenbedingungen hinsichtlich First- und Traufhöhe. Lediglich die Dachneigung wird mit 20 – 35 Grad so festgesetzt, dass auch die typische barrierefreie, eingeschossige Bebauung mit flach geneigtem Dach möglich wird.

Aufgrund der künftigen Ecksituation des Grundstücks im Erweiterungsbereich wird die Firstrichtung in sowohl auf den Alten Kirchweg, als auch eine potenzielle Erschließungsstraße im südlichen Anschluss bezogen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze der BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ und ist damit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bauland. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt zulässig, um Garagen und Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl erübrigt sich.

Die überbaubare Fläche im Erweiterungsbereich wird unter Berücksichtigung der Bautiefen im benachbarten Bestand großzügig festgesetzt, um eine flexible Anordnung der Bebauung z.B. durch Winkelbebauung zu ermöglichen.

Dem städtebaulichen Ziel entsprechend, in diesem Quartier Einzelhausbebauung zu ermöglichen, wird eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt.

Im Erweiterungsbereich gelten die übrigen baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes SC 11, einschließlich der Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden (je 250 qm Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig), um eine übermäßige, gebietsuntypische Verdichtung auch hinsichtlich des Stellplatzaufkommens zu vermeiden.

3 Erschließung

Der Erweiterungsbereich ist unmittelbar über den Alten Kirchwegverkehrlich erschlossen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Der Bahnhofpunkt Schweicheln-Bermbeck ist ebenfalls in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Stellplätze sind auf dem Grundstück im Erweiterungsbereich unterzubringen. Darüber hinaus ist der öffentliche Stellplatzanteil im Straßenverlauf des Alten Kirchwegs abzudecken.

4 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht unter Nr. 6 beschrieben.

4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grüngestaltung (vergleiche textliche Festsetzungen auf dem Planblatt unter Nr. 7) gelten auch für den Erweiterungsbereich (Grüneinfriedung, Baumpflanzung).

4.2 Eingriffsregelung

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

Von der Überbauung sind Ackerflächen 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 dem Baugrundstück tragen die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen bei.

Gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) ergibt sich ein Defizit von 708 Biotopwertpunkten, welches plagebietsextern

im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck im Öko-Konto II (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281) ausgeglichen wird. Als Maßnahme ist die Aufforstung mit bodenständigen Laubgehölzen auf einer Fläche von 177qm vorgesehen. Der Maßname wird die Öko-Konto-Nr. Ö-Ko II/17 zugeordnet.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsbereiches (Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Abfall) kann durch die Nutzung bzw. Erweiterung der vorhandene Netze und das Angebot der örtlich tätigen Ver- und Entsorgungsbetriebe sichergestellt werden.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Schallemissionen der östlich liegenden Bahntrasse (einschließlich Haltepunkt). Durch ein schalltechnisches Gutachten, das sich auch auf den Erweiterungsbereich bezogen hat, wurden Lärmpegelbereiche bestimmt.

Die Flächen der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes SC 11 liegen im Lärmpegelbereich II. Es ist daher mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 bis 60 dB(A) zu rechnen.*

* Akus GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Rahmenplanes „Zwischen Berg und Bahn“ der Gemeinde Hiddenhausen, Bielefeld 2005

Die im Bebauungsplan SC 11 getroffenen Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen gelten daher auch für den Bereich der 1. Erweiterung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6 auf dem Planblatt).

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Erweiterung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Verdacht auf Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) sowie auf das Vorkommen von Kampfmitteln besteht im Plangebiet nach derzeitiger Kenntnis nicht.

6 Umweltbericht

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

Für den zu erweiternden Bebauungsplan SC11 („Wohngebiet zwischen Berg und Bahn“), der nördlich an den Erweiterungsbereich anschließt, wurde bereits ein umfassender Umweltbericht verfasst. Da sich der Erweiterungsbereich unmittelbar an das Plangebiet dieses Bebauungsplanes anschließt und erhebliche Unterschiede aufgrund der räumlichen Nähe, der geringen Größe des Erweiterungsbereiches sowie der Festsetzungen nicht zu erwarten sind, wurden die dort getroffenen Aussagen auf Aktualität und Übertragbarkeit auf den Erweiterungsbereich geprüft, zusammengefasst und ggf. ergänzt.

Der derzeitige Umweltzustand wird in Kapitel 1.3 beschrieben. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein aufgrund hoher Bodenfruchtbarkeit besonders schutzwürdiger Boden.

Für die Planänderung liegen keine Umweltschutzziele vor, die eine über ihre allgemeine Gültigkeit (z.B. Schallschutz, Erhalt der Lebensgrundlagen für Tier und Pflanze) hinausgehende spezielle Berücksichtigung erfordern.

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und ergänzender örtlicher Bestandsaufnahmen. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Von der Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- eine in den Randbereichen baulich vorbelastete Fläche im Siedlungsbereich beansprucht wird und so die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden,
- keine ökologisch hochwertigen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden,
- der gemäß Anwendung der Eingriffsregelung anfallende Ausgleichsbedarf plangebietsextern vollständig kompensiert wird,
- mit den für das Planvorhaben erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall auch eine Aufwertung des Schutzguts Boden verbunden ist und so die Auswirkungen auf dem im Plangebiet vorkommenden besonders schützenswerten Boden gemindert werden und

- der Immissionsschutz für die geplanten Wohngebäude gewährleistet ist.

In Übereinstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford ist davon auszugehen, dass im Erweiterungsbereich keine besonders oder streng geschützten Arten vorkommen. Die Verbote des § 44 BNatSchG werden daher durch Bebauung des Erweiterungsbereichs nicht berührt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden sich die derzeitigen Verhältnisse im Plangebiet voraussichtlich nicht ändern. Die Fläche würde vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die gegenüber dem Plangebiet bzw. den getroffenen Festsetzungen städtebauliche, ökologische oder sonstige Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

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.

Aufgrund der inhaltlichen Kürze des Umweltberichts erübrigt sich eine allgemein verständliche Zusammenfassung bzw. ist diese gleichlautend den Ausführungen im Umweltbericht.

Von den Änderungspunkten sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche erheblich nachteilig betroffen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	800 qm
davon Verkehrsfläche	210 qm
Allgemeines Wohngebiet	590 qm

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im April 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
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 der ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Gesamtbiotopwert 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.

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

Tabelle 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzelflä- chenwert
1.1	Versiegelte Flächen	210	0,00	1	0,00	0,00
3.1	Acker	590	2,00	1	2,00	1.180,00
Summe G1		800				1.180,00

Tabelle 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzelflä- chenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) einschließlich Überschreitung → GRZ 0,6		590				
1.1	Versiegelte Flächen	354	0,00	1	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	236	2,00	1	2,00	472,00
Öffentliche Verkehrsfläche		210				
1.1	Versiegelte Flächen	210	0,00	1	0,00	0,00
Summe G2		800				472,00

Tabelle 3: Gesamtbilanz

Biotopwert G2	472,00
Biotopwert G1	-1.180,00
Differenz (Ausgleichsdefizit)	-708,00

Tabelle 4: Externe Ausgleichmaßnahme

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzelflä- chenwert
Bestand		177				354,00
3.1	Acker	177	2,00	1	2,00	354,00
Planung		177				1.062,00
6.7	Aufforstung mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	177	6,00	1	6,00	1.062,00
Ökologische Aufwertung der Fläche						708,00