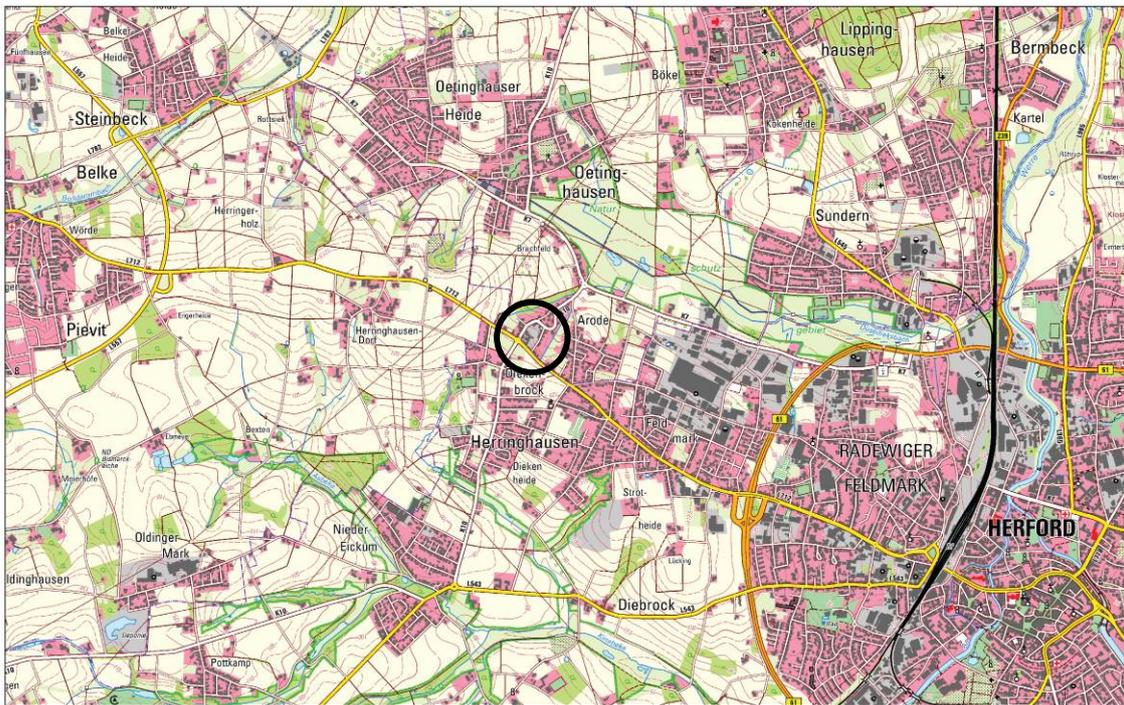


Gemeinde Hiddenhausen

Ortsteil Oetinghausen

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. Oe 12
„Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“



Satzung

Gemeinde Hiddenhausen

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

November 2015

Inhaltsübersicht

1.....	Allgemeines	1
2.....	Geltungsbereich	1
3.....	Verfahren.....	2
4.....	Vorliegende Planungen	3
5.....	Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung.....	5
6.....	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
6.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	7
6.2	Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Belange des Verkehrs.....	9
6.4	Belange der Umwelt.....	10
6.4.1	Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
6.4.2	Artenschutz	11
6.4.3	Bodenschutz	12
6.4.4	Gewässer- und Grundwasserschutz	13
6.4.5	Altlasten.....	13
6.4.6	Immissionsschutz.....	13
6.4.7	Stadtklima.....	18
6.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	18
6.6	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	18
6.7	Belange des Denkmalschutzes	19
7.....	Bodenordnung.....	19
8.....	Flächenbilanz.....	19

Verfasser, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hiddenhausen:

Bearbeiter:

Dipl. – Ing. Stadtplaner Detlev Winkler

Dipl.-Ing. Stadtplaner Arthur Weinstein

Enderweit + Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 - 33607 Bielefeld

Fon: 0521. 966 62 0

Fax.: 0521. 966 62 22

Mail: info@enderweit.de

Web: www.enderweit.de

Begründung zur Satzung

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“ (Flurstücke Nr. 30, 401, 402, 403, 410 sowie 412 der Gemarkung Oetinghausen, Flur 5.)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Gemäß §§ 2 (1) und 13a (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) soll der Bebauungsplan Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“ aufgestellt werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzung der Gewerbebrache des ehemaligen Gärtnereibetriebes durch Wohnbebauung geschaffen werden. Da das Plangebiet durch die angrenzenden Straßen bereits gut angebunden ist und eine bauliche Lücke im Siedlungsgefüge darstellt, bietet sich die Fläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen an.

2. Geltungsbereich

Das ca. 1,4 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Ortsteil Oetinghausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Engerstraße, westlich des Tannenweges, südlich sowie östlich der Birkenstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 30, 401, 402, 403, 410 sowie 412 der Gemarkung Oetinghausen, Flur 5.

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Plan durch Planzeichen festgesetzt.

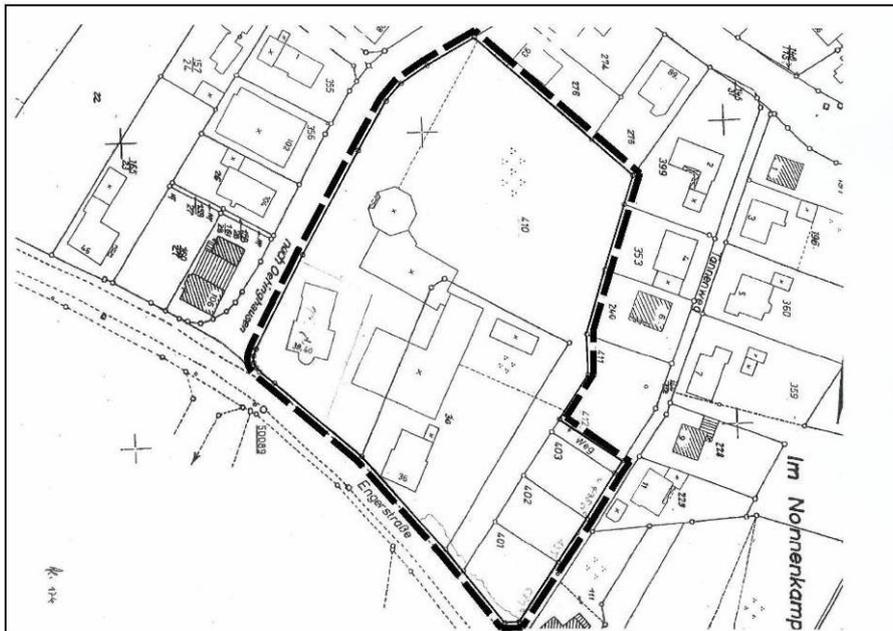


Abbildung 1: Geltungsbereich

3. Verfahren

Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes um eine typische Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die geplante zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² liegt.

Es ergibt sich auch keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die o.g. Größe der festgesetzten Grundfläche nicht überschritten wird. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit, entsprechend dem vereinfachten Verfahren, zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Zudem kann auf eine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB verzichtet werden

Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.2014 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Eine Bürgerbeteiligung fand am 11.11.2014 in Form eines Bürgerinformationsabends statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 17.11.2014 bis einschließlich 17.12.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Auswertung der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen mehrere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die zu Änderungen und Konkretisierungen der textlichen Festsetzungen führten. Die Berücksichtigung dieser Änderungen macht die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Für die Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“ wurde ein Beschluss über die Änderungen sowie ein erneuter Entwurfsbeschluss durch den Gemeindeentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 23.02.2015 gefasst.

Zwischenzeitlich wurden die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen bereits teilweise abgebrochen und die Erschließungsplanung konkretisiert. Aus wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten ergab sich, dass für eine bessere Aufteilung und Nutzung der

Grundstücksteilflächen, die an die geplanten Lärmschutzanlagen angrenzen, Änderungen und Verschiebungen der Baufelder sowie der geplanten Höhenlagen sinnvoll sind. Die Anzahl, der in diesem Bereich geplanten Gebäude, soll reduziert und diese weiter von der Engerstraße abgerückt werden. Die Wall-Wand-Kombination soll in diesem Zusammenhang umgeplant werden. Diese vom Investor beantragten Änderungen machten eine erneute Beschlussfassung über den Entwurf sowie eine erneute Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erforderlich.

Erneuter Entwurfsbeschluss und erneute öffentliche Auslegung

Der erneute Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes lag in der Zeit im September/Oktober 2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen mehrere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese beinhalteten lediglich Hinweise, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen.

Unter Berücksichtigung der Hinweise soll der Bebauungsplan Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen und gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht werden.

4. Vorliegende Planungen

Regionalplandarstellung

Im Regionalplan ist das Plangebiet als ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich – dargestellt, womit eine Voraussetzung für die geplante Ausweisung von einem Wohngebiet gegeben ist.

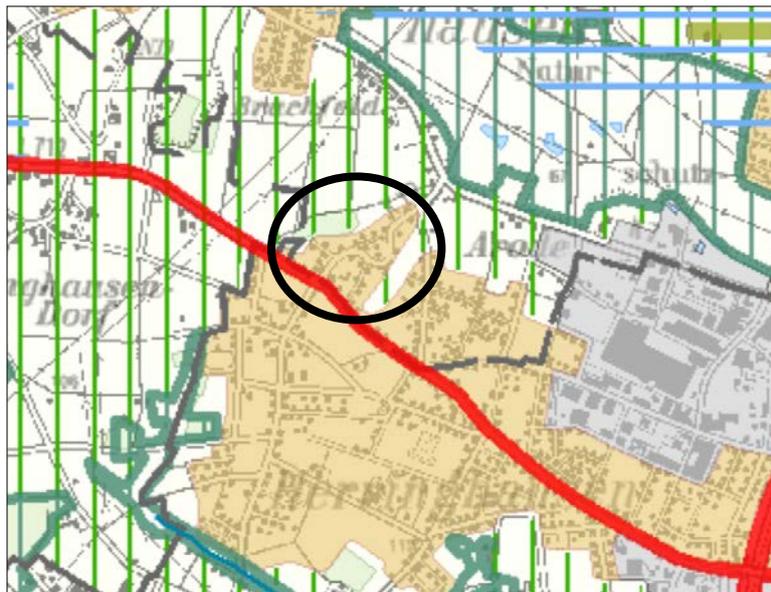


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

Landesplanerische Anpassung gem. § 34 LPIG

Die landesplanerische Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit dem Schreiben vom 02.02.2015 positiv beantwortet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stellt in seiner wirksamen Fassung das Plangebiet zum einen als Wohnbaufläche zum anderen als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan würde somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

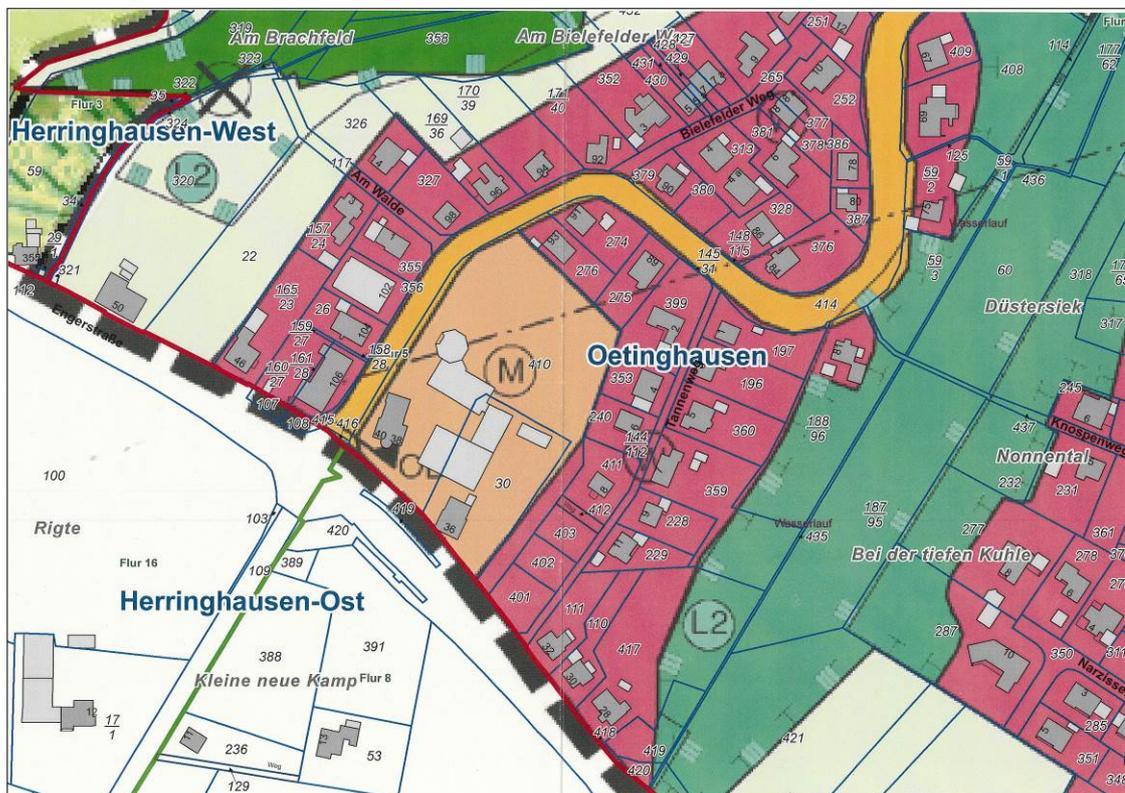


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die Grundstücke im Plangebiet gibt es gegenwärtig keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

5. Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist heute im Wesentlichen durch die noch vorhandenen baulichen Strukturen der aufgegeben Gärtnerei geprägt. Neben verschiedenen Betriebsstrukturen (Verkaufsgebäude, Lagerhalle und weitere Betriebseinrichtungen) sind auch zwei Wohngebäude sowie verschiedene ungenutzte Anlagen, auf dem Gelände vorhanden. Die alten, teils versiegelten Betriebsflächen, die einen Großteil der Fläche ausmachen, liegen brach und werden von mehreren Einzelbäumen und Baumgruppen sowie Gebüschstrukturen geprägt.

Das Vorhabengebiet grenzt im Westen an die Birkenstraße und im Süden an die Engerstraße. Im Norden wird es teilweise weiterhin von der Birkenstraße als auch von den direkt angrenzenden Flurstücken 275 und 276 begrenzt. Im Osten befinden sich im direkten Umfeld Wohnhäuser sowie der Tannenweg, der das Plangebiet abgrenzt.

Die Plangebietsgröße des neuen Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 1,4 ha.

Im angrenzenden Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend Misch- und Wohnnutzungen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Birkenstraße (Nord/Süd-Verbindung) welche direkt an die Hauptstraße „Enger Straße“ im Süden angrenzt. Das Gebiet ist geprägt von einer kleinteiligen Wohnnutzung mit angrenzenden Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich. Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet, befindet sich ein holzverarbeitender Gewerbebetrieb. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Bestandsplan.

6. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Planungsanlass und -erfordernis

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Wohnbauflächen auf dem Gärtnergelände der ehemaligen Baumschule.

Das Ziel der Bebauungsplanaufstellung liegt in der Schaffung von Planungs- und Baurecht für das Vorhaben, die Fläche für eine kleine Eigenheimsiedlung, zu nutzen. Hierzu soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Zukünftig sollen die gegenwärtigen Brachflächen als Baugebiet mit Einzelhäusern und ggf. auch Doppelhaushälften entwickelt werden, in die das Wohngebäude im Kreuzungsbereich Enger Straße und Birkenstraße wie auch – soweit möglich - Teile des Baumbestand eingebunden und im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

6.2 Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinde Hiddenhausen plant auf dem Areal der ehemaligen Baumschule Nagel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung von Wohngebäuden. Gemäß dem Planentwurf sind 17 Wohngebäude geplant. Das Plangebiet soll im Bebauungsplan nach der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Weiterhin soll die Art der Nutzung näher bestimmt werden.

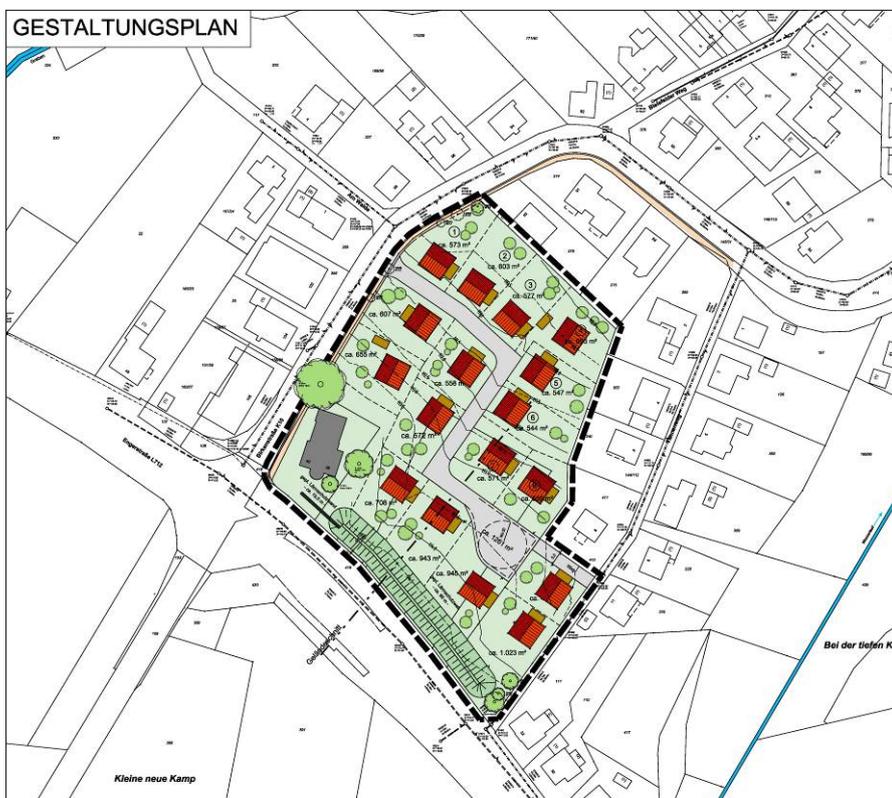


Abbildung 5: Gestaltungsplan

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich an dem betreffenden Standort nicht in den städtebaulichen Kontext einfügen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich insgesamt am städtebaulichen Bestand im Umgebungsbereich des Plangebietes und gewährleisten damit, dass sich die neue Bebauung in die städtebauliche Situation einfügt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Unterhalb der Geländeoberfläche erstellte bauliche Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

In Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe wird das Planungsgebiet in 2 Zonen eingeteilt:

1. WA-1-Gebiet

Hier werden die Festsetzungen zur Bauhöhe auf ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m sowie einer Firsthöhe von max. 8,50 m reduziert, so dass hier ein Dachgeschossausbau nur als Nichtvollgeschoss möglich ist. Dies wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von mehreren Nachbarn gefordert, um nachteilige Auswirkungen auf die im natürlichen Gelände, teils unterhalb des Baugebietes, liegende Bestandbebauung durch ein zu große Gebäudehöhe zu vermeiden. Damit passt sich die geplante Bebauung deutlich an die Höhenentwicklung der Nachbargebäude an.

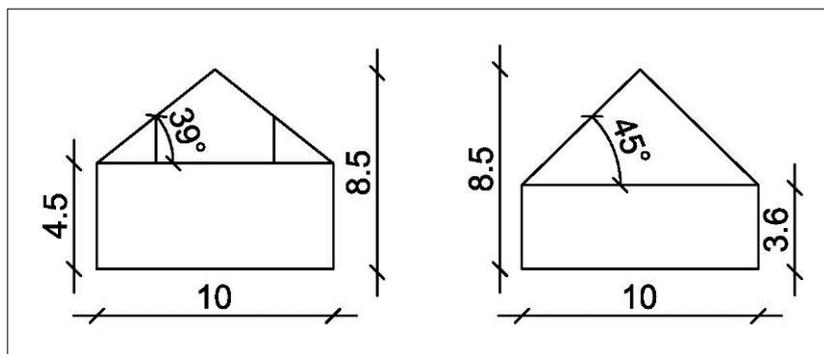


Abbildung 6: Systemschnitt Variante WA-1

2. WA-2-Gebiet

Entsprechend der umliegenden Bestandsbebauung werden maximal zwei Vollgeschosse für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser im WA 2 festgesetzt. Diese dürfen eine maximale Traufhöhe von 6,00 m (TH) und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m (FH) aufweisen. Somit sind zwei Vollgeschosse alternativ als Gebäude mit einem Normalgeschoss und ausgebautem Dachvollgeschoss oder auch als „echter“ zweigeschossiger Typ mit dann flachgeneigtem Dach.

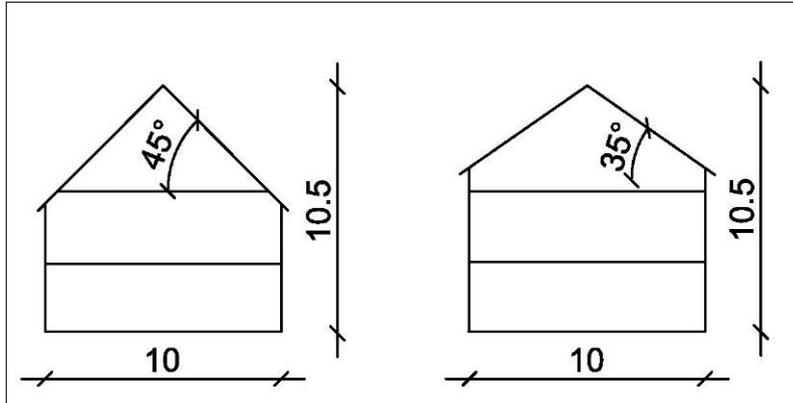


Abbildung 7: Systemschnitt Variante WA-2

6.3 Belange des Verkehrs

Der Standort ist durch seine Lage im Verkehrsnetz an die Kreisstraße „Birkenstraße“, die zur Hauptstraße „Engerstraße“ führt, für den motorisierten Individualverkehr innerörtlich sehr gut angebunden und erreichbar. Das Zentrum von Herford sowie das Zentrum von Hiddenhausen liegen ca. 3 bis 4 km weit entfernt.

Die Erschließung des Plangebietes für den PKW-Verkehr soll von den oben genannten Straßen aus erfolgen. Die innere Erschließung des Plangebietes ist mit einer neuen Planstraße von 6 m Breite ausreichend dimensioniert. Eine Wendeanlage für ein 2-achsiges (Wenden ohne Rücksetzen) bzw. 3-achsiges Müllfahrzeug (Wenden mit Rücksetzen) wird am Ende der Erschließungsstraße vorgesehen, um die Entsorgung des Gebietes zu ermöglichen.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sollen auf den eigenen Baugrundstücken untergebracht werden.

ÖPNV / Busverkehr

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über mehrere Buslinien gegeben. Die Bushaltestelle „Herringhausen - Dickenbrock“ befindet sich unmittelbar in der Nähe des Plangebietes bzw. auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite und bietet Verbindungen nach Herford, zum ZOB Spenge sowie zum Bahnhof in Eikum, im 30 – Minuten-Takt, durch die Buslinien 465 sowie S1, an.

ÖPNV / Schulbusverkehr

Eine Anbindung an das öffentliche Schulbusnetz ist über eine Buslinie gegeben. Die Bushaltestelle für den Schulbusverkehr befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet und wird Werktags während der Schulzeit von 7 – 14 Uhr bedarfsweise bedient.

Fuß- und Radverkehr

Der Fuß- und Radverkehr ist im Bebauungsplan durch eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg berücksichtigt, um die Anlage eines Fußweges zwischen Baugebiet und Tannenweg zu ermöglichen.

Weiterhin wurde entlang der Birkenstraße innerhalb des Plangebietes ein Streifen von ca. 0,80 m als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, der bei einem zukünftigen Umbau der Birkenstraße für die Anlage eines Fuß- und Radweges in Anspruch genommen werden kann. Weiterhin wurde in diesem Zusammenhang eine zusätzliche Verkehrsfläche im Bereich der Bushaltestelle gesichert, die eine künftige Umlegung dieser Haltestelle / des Wartehäuschens ermöglicht.

6.4 Belange der Umwelt

6.4.1 Umweltprüfung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist heute schon zu einem gewissen Teil baulich genutzt. Die Einführung des beschleunigten Verfahrens für die Bebauungspläne der Innenentwicklung verfolgt das Ziel, für Brachflächen in den Städten und Ortslagen und für die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen schnell neues Baurecht zu schaffen. Das Leitbild ist dabei das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, welches bereits in § 1a (2) BauGB eine gesetzliche Grundlage gefunden hat.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Nachverdichtungen von heute schon überwiegend als Mischgebiet genutzten und größtenteils versiegelten Flächen. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der sogenannten "grünen Wiese", wird hierdurch vermieden.

Deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die geplante zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Im Bauleitplanverfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Damit sind die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung sowie der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB und die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Um dennoch Erkenntnisse über mögliche nachteilige Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu bekommen wurden im Zusammenhang mit dem Vorhaben folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, 16.06.2014) sowie Ergänzungen des schalltechnischen Gutachtens (AKUS GmbH, 17.07.2014 und 21.07.2015)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (KORTEMEIER BROKMANN 2014)
- Boden- und Schadstoffanalyse (IFUA 2014)

6.4.2 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten im Bebauungsplanverfahren zu beachten, da beide den Regelungen der §§ 44 – 46 BNatSchG unterliegen. Diese Arten oder deren Lebensräume die durch die Maßnahme betroffen sind, sind im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet nur zum Teil bebaut ist und sich die Nutzung mit dem neuen Bebauungsplan wesentlich ändern wird, könnten schützenswerte Tierarten in diesen Bereichen betroffen sein, zumal Teile des Plangebietes Grünflächen und Bewuchs aufweisen.

In diesem Fall kann man also nicht ausschließen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden. Somit war eine artenschutzrechtliche Vorprüfung¹ erforderlich, welche zu folgenden Ergebnissen kommt: Unter Einbezug verschiedener, nachstehend im Einzelnen aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im engeren Sinne, können artenschutzrechtliche Restriktionen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Gebäudeabriss und Baumfällarbeiten

Der erforderliche Gebäudeabriss sowie Fällarbeiten sind nur außerhalb der Wochenstubenzeit und der Winterruhe der Fledermäuse bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln vorzunehmen. Geeigneter Zeitpunkt ist der Spätsommer bzw. Herbst (Ende September /Oktober). Der Abriss ist grundsätzlich kontrolliert und schrittweise vorzunehmen.

Ist ein Abriss in diesem Zeitraum nicht möglich, ist in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde ein Abriss auch zwischen Oktober und März möglich (außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und der Brut- und Aufzuchtzeit der Avifauna). In diesem Fall ist der Abriss in jedem Fall durch einen Fachmann für Fledermäuse und Avifauna zu begleiten, der die Gebäude kurz vorher erneut auf Artvorkommen überprüft und ggf. kurzfristig erforderliche Maßnahmen einleiten kann.

Baumbestand

In den Planunterlagen wurde der vorhandene Baumbestand eingetragen. Als zu erhalten wird nur die im öffentlichen Straßenraum der Birkenstraße vorhandene Eiche festgesetzt, die auch bei einer künftigen Umgestaltung des Bereiches um die Haltestelle, mit neuen Fuß- und Radwegführung zu berücksichtigen ist. Ansonsten werden die vorhandenen Bäume nicht als zu erhalten festgesetzt, können aber soweit diese nicht in den Verkehrsflächen bzw. den

¹ B-Plan Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“, Kortemeier Brockmann Landschaftsarchitekten, Bielefeld, 02.05.2014

überbaubaren Bereichen stehen, von den künftigen Grundstückseigentümern in die Planung integriert und erhalten werden.

Generelle Bauzeitenregelung

Grundsätzlich ist eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen. Dazu gehört auch ein allgemeines Verbot von Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in diesem Zeitraum.

Schaffung neuer Quartierstrukturen

Für die entstehenden Strukturverluste von potenziellen Fledermausquartieren sind in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde mindestens 10 Flachkästen (Spaltenquartiere) an Gebäuden im Umfeld zu den überplanten Strukturen anzubringen. Zusätzlich sind für den Verlust von Nistmöglichkeiten für Vögel ersatzweise mindestens 10 neue Nistkästen aufzuhängen.

Vermeidung von Störungen durch Lichtimmissionen

Zusätzlich sind zur Vermeidung von Störungen Lichtimmissionen zu minimieren. Dazu sind für Beleuchtungen innerhalb des Plangebiets möglichst geringe Leuchtpunkthöhen sowie geschlossene Lampengehäuse zu wählen. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass Lichtkegel nach unten auszurichten sind und die Beleuchtung grundsätzlich auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege und den unbedingt erforderlichen Zeitraum zu begrenzen ist. Als „insektenfreundliche“ Leuchtmittel werden Lampen ohne UV-Strahlung und einem engen Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm (z. B. Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2.700 - 3.000 Kelvin) gesehen. Details zur örtlichen Beleuchtung des Plangebiets sind dazu im Erschließungsvertrag entsprechend zu regeln

6.4.3 Bodenschutz

Geländemodellage, Geländeaufschüttungen

Eine Besonderheit des Plangebietes ist die Hangigkeit von Süd nach Nord hin zur Bestandbebauung fallend. Um die Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes auch in Bezug auf die angrenzenden Nachbargrundstücke zu sichern, sind nachfolgende Festsetzungen zu Geländemodellage und zu Geländeaufschüttungen getroffen:

Städtebauliches Ziel ist es, für den Bereich hinter der rückwärtigen Baugrenze, den natürlichen Geländeverlauf des Grundstücks grundsätzlich zu erhalten. Geländemodellage in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur im Bereich von Terrassen und Zuwegungen in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze vorgenommen werden, wenn sie ein Maß von 1,00 m Höhe gegenüber natürlichem Gelände nicht überschreiten. Befestigungen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen, z.B. mit L-Steinen, sind nicht zulässig. Höhenunterschiede sind als dauerhaft bepflanzte, wassergebundene Böschungsf lächen anzulegen oder mit maximal 0,70 m hohen Mauern aus Naturstein oder L-

Steinen abzufangen und zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die am Fußpunkt der Mauer angrenzende, fertige Geländeoberfläche. Kombinationen von bepflanzten Böschungen (Verhältnis maximal 1:1,5) und Mauern aus Natursteinen sind zulässig. Die Fläche der Geländeänderung wird auf 1/3 der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Auf der übrigen Fläche ist das natürliche Gelände beizubehalten. Alle Geländeänderungen (Aushub, Auffüllung) sind in den Bauantragsunterlagen deutlich lesbar und auf Meter ü. NN im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Bodenschutz

Die bereits vorhandene Bodenversiegelung wird in dem Bereich weiterhin auf das für eine Wohngebietsfläche übliche Maß beschränkt und geht nicht über die bislang festgesetzten Werte hinaus. Freiflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen werden.

6.4.4 Gewässer- und Grundwasserschutz

Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Auch auf das Grundwasser ergeben sich keine erkennbaren nachteiligen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung.

Das Schmutz- und Regenwasser des Änderungsgebietes wird in die vorhandene Kanalisation entwässert werden.

6.4.5 Altlasten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bodenanalyse² durchgeführt. In den Böden des Geländes sind keine Schadstoffgehalte ermittelt worden, die mit Blick auf die avisierte Umnutzung zu Konflikten führen würden. Die gemessenen Werte liegen unter den Werten der BBodSchV und den Vorsorgewerten des deutschen Bodenschutzrechtes.

6.4.6 Immissionsschutz

Die Gemeinde Hiddenhausen führt das Bauleitplanverfahren Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“ mit dem wesentlichen Ziel durch, ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Die aktuelle Situation vor Ort mit der Engerstraße und dem Gewerbebetrieb an der Birkenstraße als Emissionsquellen zeigt, dass eine Lärmvorbelastung für Teilflächen des Gebietes vorliegt und ein schalltechnisches Gutachten³ nötig ist, um zu prüfen ob gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Eine ergänzende schalltechnische Untersuchung wurde im Juli 2014 durchgeführt, in der die vorhandene / zukünftigen Höhenstruktur von Gelände und Bebauung im Plangebiet in das akustische Berechnungsmodell mit eingeflossen ist.

² Bebauungsplan Nr. Oe 12 –Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg (ehemalige Baumschule Nagel), IFUA GmbH, Bielefeld 02.05.2014

³ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“ der Gemeinde Hiddenhausen, Akus GmbH, Bielefeld, 16.06.2014 und die Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens (AKUS GmbH, 17.07.2014)

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Baulücke in dem durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereich. Die bisherige Nutzung konnte aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterbetrieben werden. Alternative Nutzungskonzepte wie bspw. Ansiedlung von Einzelhandel oder gewerbliche Nutzungen sind städtebaulich an dem Standort nicht erwünscht bzw. ist keine Nachfrage hierfür gegeben. Ein dauerhaftes Brachliegen der Fläche würde einen städtebaulichen Missstand herbeiführen, der ebenfalls nicht gewollt ist. Für einen wesentlichen Teil der Fläche liegen die Lärmwerte nach den Feststellungen des Gutachters im wohngebietsverträglichen Bereich. Für die verbleibende Teilfläche, die höher belastet ist, muss durch Maßnahmen sichergestellt werden, dass ebenso hier ein gesundes Wohnen möglich ist.

Auf das geplante Wohnen wirken Geräusch-Immissionen durch den KFZ-Verkehr auf den umliegenden Straßen ein. Die diesbezüglichen Beurteilungspegel zu ermitteln ist ein Teil der vorliegenden Begutachtung. Dabei ist die Frage zu beantworten, ob im Plangebiet – bezogen auf die Verkehrslärmentwicklung – gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Als Vorgabe sind folgende Rahmenbedingungen in den Schall-Ausbreitungsberechnungen anzunehmen:

- Einarbeitung der zukünftigen Höhenstruktur im Plangebiet in das akustische Computermodell mit erneuten Schallausbreitungsberechnungen.
- Dimensionierung der Lärmschutzwand so, dass im 1.OG der geplanten Wohnhäuser in der ersten Baureihe im kritischen Beurteilungszeitraum Nacht überall 54 dB(A) eingehalten werden, welcher dem Grenzwert der 16. BImSchV für MI entspricht.
- Dimensionierung der Lärmschutzwand so, dass nur im EG der geplanten Wohnhäuser in der ersten Baureihe im kritischen Beurteilungszeitraum Nacht überall 54 dB(A) eingehalten werden.

Des Weiteren wird im vorliegenden Gutachten der Frage nachgegangen, ob durch den in westlicher Nachbarschaft befindlichen Tischlereibetrieb kritische Gewerbelärmpegel im Plangebiet zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Für den vorhandenen Verkehrslärm auf der Engerstraße ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme als Wall- / Wandkonstruktion nötig, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Wenn die Wohnbebauung aus Sicht des Schallschutzes weit genug von den Emissionsquellen abgerückt würde, entstünden große, nicht nutzbare Freiflächen und die wirtschaftliche Umsetzung der Gesamtmaßnahme wäre nicht mehr gewährleistet.

Deshalb sollen durch aktive Lärmschutzeinrichtungen im Plangebiet die Verkehrslärmpegel so weit gemindert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB erreicht werden können. Die genaue Ausführungsplanung der Konstruktion wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Bei der Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen kann in die Abwägung eingestellt werden, dass es keine normativen Grenzwerte für die Bauleitplanung gibt. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 sind als idealtypisch anzusehen. Unstrittig

ist ebenfalls, dass „gesundes Wohnen“ auch noch bei MI-Werten der 16.BImSchV vorliegt. Bei Einhaltung dieser Werte liegen keine schädlichen Umweltwirkungen vor, sondern es handelt sich dabei, bezogen auf eine zu beurteilende Wohnnutzung, um belästigende Umweltwirkungen. Bis hin zu Mischgebietswerten (der 16. BImSchV) die Belästigung noch zumutbar ist, da in Mischgebieten, Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und somit den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entsprochen wird.

Zudem wird auf die stadtgestalterischen Aspekte in Form von Gebäudehöhen, Abstandsflächen, Geländetopographie, Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die Lärmschutzwand etc. Bezug genommen, um das städtebauliche Bild zu wahren.

Im Verfahren wurden zunächst die zwei nachstehenden Varianten geprüft, um festzulegen, in welche Dimensionierung sowie Art und Weise die o.g. Konstruktion erstellt werden kann.

1. Das Ziel der ersten Variante ist es, nachts im 1. OG der ersten Baureihe $\leq 54\text{dB(A)}$ zu erreichen, dazu ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von etwa 5,00 bis 5,50 m bezogen auf das Höhenniveau der Baugrundstücke erforderlich. (Siehe schematischer Schnitt Abb. 1, festgesetzte Oberkannte Lärmschutzeinrichtung 120,50 m)
2. Das Ziel der zweiten Variante ist es nachts im EG der ersten Baureihe $\leq 54\text{dB(A)}$ zu erreichen, dazu ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,20 m bezogen auf das Höhenniveau der Baugrundstücke erforderlich. (Siehe Abb. 9)

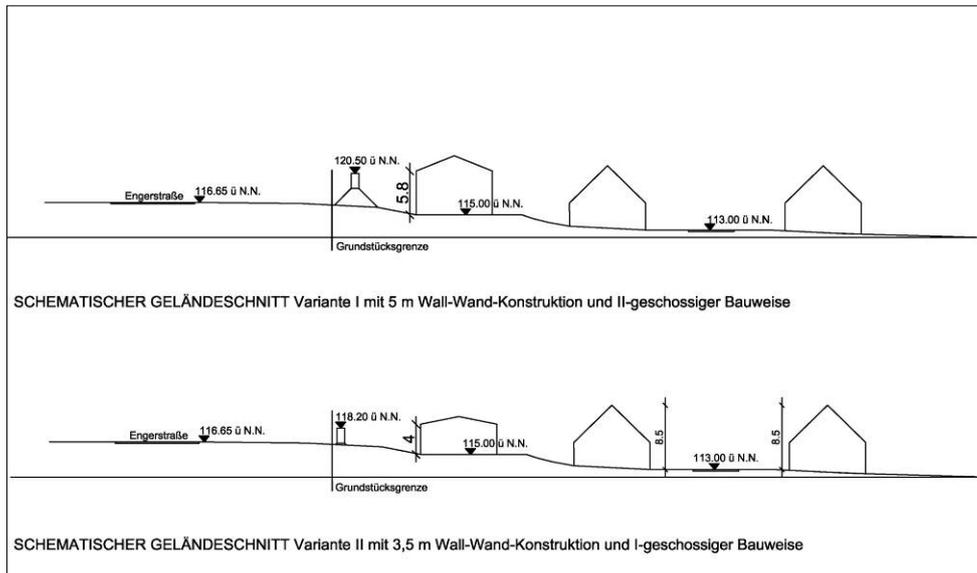


Abbildung 8: Schematische Geländeschnitte

Für die Berechnungsgrundlage wurde die Geländehöhe des Bebauungsplangebietes im Bereich der festgesetzten Baufenster mit 115,00 üNN. angenommen.

Aus städtebaulicher Sicht war die Variante II mit der geringeren Höhe zu bevorzugen, um die optische Wirkung der Barriere sowohl aus Sicht der Engerstraße wie auch aus Sicht der

neuen Wohngebäude so gering wie möglich zu halten. Damit ist bei der niedrigen Höhe der Wall- / Wandkombination für die geplanten Wohnhäuser entlang der Engerstraße eine Wohnnutzung im OG nicht möglich, so dass in der ersten Baureihe nur eingeschossige Wohngebäude ohne ein zu Wohnzecken ausgebautes Dach zugelassen werden können.

Überarbeitung der Gebäudeanordnung:

Aus städtebaulichen wie wirtschaftlichen Gründen und Erkenntnissen, die sich aus der Situation nach dem Abbruch der Gebäude ergeben haben, wurde der zu beplanende Bereich angrenzend an den geplanten Wall nochmals überarbeitet: Dabei wurden auf Anregung des Investors, die vorgesehenen Grundstückszuschnitte und die geplanten Geländehöhen optimiert.

Folgende Änderungen sind hinsichtlich des Immissionsschutzes dabei von Bedeutung:

- Die Gebäude wurden weiter von der Immissionsquelle Engerstraße abgerückt
- Es entfallen in diesem Bereich Wohngebäude (4 statt bislang 7 Wohngebäude), so dass größere Grundstücke entstehen
- Die Bezugshöhe der Lage der Gebäude im Gelände kann nunmehr etwas „tiefer“ (113,5 üNN) angeordnet werden

Auf Grundlage dieser neuen städtebaulichen Planung wurde eine ergänzende Stellungnahme des Immissionsgutachters⁴ eingeholt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird erreicht, dass die Werte der 16. BImSchV für Mischgebiete ohne eine aktive Lärmschutzmaßnahme weitestgehend eingehalten werden können. Damit werden die Belange gesunden Wohnens bereits berücksichtigt. Um aber darüber hinaus eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation für die erste Baureihe zu erreichen, soll ein Wall errichtet werden.

Aufgrund der Möglichkeit, hier vorhandenes geeignetes Material einbauen zu können, soll der Wall nunmehr als begrünter Erdwall, statt als Kombination Gabionen / Wall ausgeführt werden. Das vorhandene Wohngebäude soll durch eine Wand geschützt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde der Wall nunmehr in seiner Höhe (ca. 2 m über Niveau der Engerstraße) so dimensioniert, dass er einen optimierten Kompromiss aus städtebaulicher Verträglichkeit und den Belangen des gesunden Wohnens darstellt. Zudem sind die Außenwohnbereiche angemessen geschützt.

Mit dem nunmehr geplanten Wall werden laut Gutachten Tags folgende Werte eingehalten und ausgeschöpft:

- Im EG Tags ≤ 55 dB(A) die Werte für Allgemeine Wohngebiete des 1. Beiblattes der DIN 18005 = 55 dB(A)

⁴ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. Oe 12 „Wohngebiet zwischen Birkenstraße und Tannenweg“ der Gemeinde Hiddenhausen, Akus GmbH, Bielefeld, Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens (AKUS GmbH, 21.08.2015)

- Im OG Tags ≤ 59 dB(A) die Werte für Allgemeine Wohngebiete der 16. BImSchV = 59 dB (A)

Die nächtliche Situation stellt sich in der ersten Baureihe folgendermaßen dar:

- Im EG verbleiben nachts ≤ 46 dB(A), so dass der Nacht-Wert für Allgemeine Wohngebiete der 16. BImSchV von 49 dB(A) eingehalten werden kann.
- Im OG verbleiben nachts ≤ 51 dB(A), so dass der Nacht-Wert für Mischgebiete der 16. BImSchV von 55 dB(A) eingehalten werden kann.

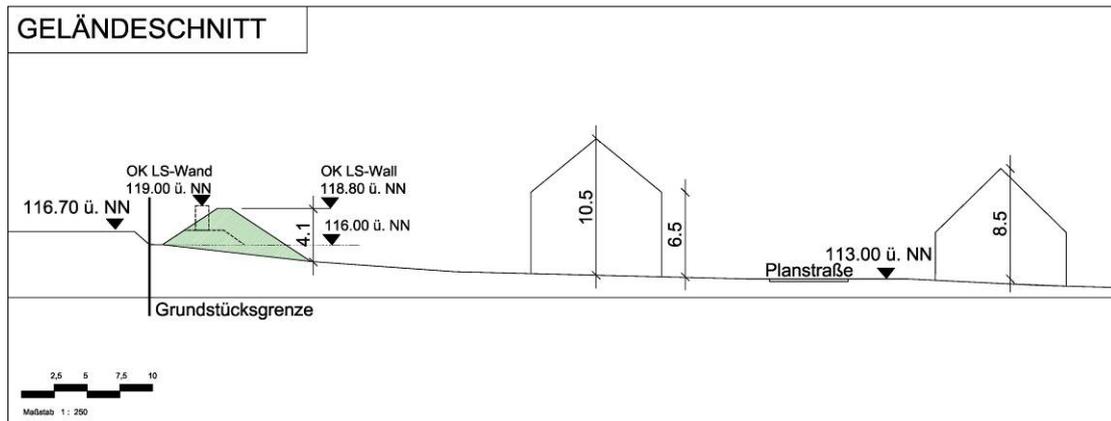


Abbildung 9: Geländeschnitt (nicht maßstabsgerecht)

Auf dem überwiegenden Teil der anderen Flächen des Plangebietes werden dann die idealtypischen Werte eingehalten.

Passive Maßnahmen

Die Festsetzung zusätzlicher passiver Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Verwendung schalldämmender Baumaterialien / -teile) für die betroffenen Gebäude in der ersten Baureihe ist nicht erforderlich, da die maßgeblichen Innenschallpegel für Wohnräume durch handelsübliche Baumaterialien und übliche Bauweisen gewährleistet werden können.

Gewerbelärm

Die durch den westlich angrenzenden Betrieb Hempelmann erzeugten Geräusch-Immissionen machen es erforderlich, die direkt gegenüber geplanten Wohnhäuser etwas von der Straßenseite abzurücken. Die notwendigen Abstände zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes werden im Bebauungsplan durch die Anordnung der Baugrenze bzw. der Darstellung der von Wohnbebauung freizuhalten Bereiche des Grundstückes eingehalten.

Somit können gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB sichergestellt werden.

6.4.7 Stadtklima

Die Fläche ist bereits zum Teil versiegelt und bebaut, so dass keine spürbaren negativen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind. Kleinklimatisch führt die zusätzliche Bebauung ggf. zu Erwärmungen, andererseits wird das Baugebiet stark durchgrünt.

6.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität soll durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich angrenzend an ein öffentliches Mischsystem. Zudem handelt es sich bei den überplanten Flächen, bereits heute zum Teil bebaute oder teilversiegelte Flächen. Dabei müssen die neuen Kanäle in den Planstraßen an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Durch die zusätzliche Bebauung kann es zu Mehrbelastung in den vorhandenen Kanälen kommen.

Somit kann eine Hydraulikberechnung im Vorfeld Aufschluss darüber geben, ob die bestehende Kanalplanung ausreichend dimensioniert ist.

Deshalb war es nötig, dass die Kanalhydraulik überprüft wurde, um eine mögliche Überlastung auszuschließen. Diese Untersuchung wurde bereits durchgeführt und hat zum Ergebnis, dass die zusätzliche Einleitung, die durch die neue Bebauung entsteht, keine weiteren Probleme mit sich bringt. Im Einzugsgebiet von Mischsystemen muss das Niederschlagswasser nicht behandelt werden, da der behandlungsbedürftige Anteil des Abwassers zur Zentralkläranlage geleitet und dort behandelt wird.

Die eventuellen Bau- und Anschlusskosten werden zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.

Löschwasserversorgung

Für wirksame Löscharbeiten muss gem. § 17 (1) und § 44 (3) BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Das Löschwasser soll aus dem umliegenden Versorgungsnetz entnommen werden.

6.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die künftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Höhe der Gebäude, zur Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Bebauung entstehen zu lassen, die ein städtebaulich geordnetes Bild ergibt, und die sich in die Umgebung einfügt.

6.7 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Sofern sich Hinweise im weiteren Verfahren ergeben, können diese in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich	ca.	1,40 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,27 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,13 ha

Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH

Mühlenstraße 31

33607 Bielefeld

Dipl.-Ing. D. Winkler