

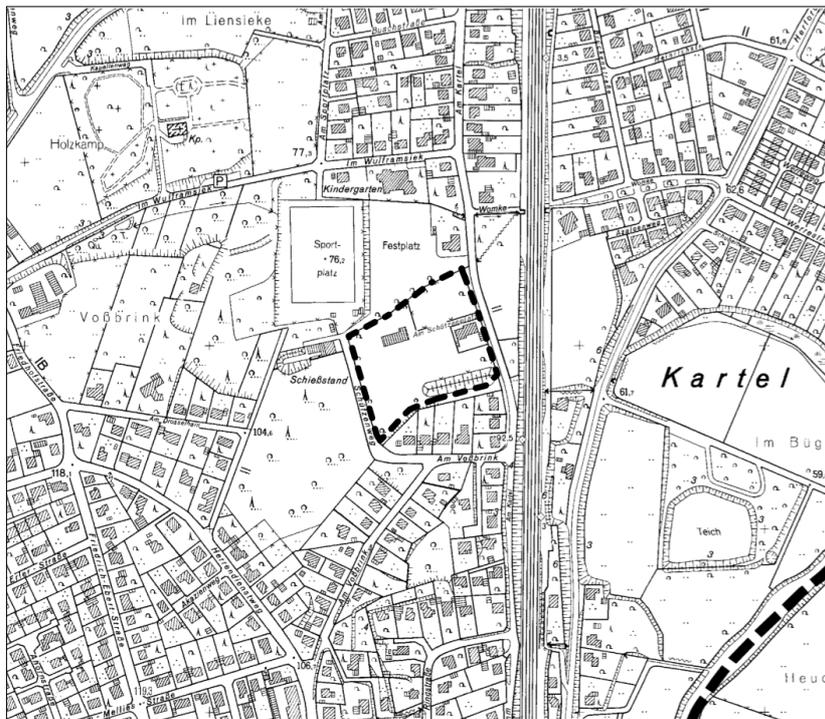
Bebauungsplan Nr. Sc 5

„Gewerbefläche am Schützenplatz“

Begründung

Gemeindeteil Schweicheln Bermbeck

Gemeinde Hiddenhausen



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Art des Bebauungsplanes	3	
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.4	Planungsnotwendigkeit und Planungsziel	4	
1.5	Derzeitige Situation	5	
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
1.6.1	Regionalplan	6	
1.6.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6	
1.6.3	Naturschutzrechtliche Vorgaben	7	
2	Städtebauliche Konzeption	7	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10	
3.2.1	Baukörperhöhen	10	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10	
3.2.3	Überbaubare Flächen	10	
3.2.4	Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude	11	
4	Erschließung	11	
4.1	Anbindung an des übergeordnete Straßennetz	11	
4.2	Ruhender Verkehr	11	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
5	Natur und Landschaft	11	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
5.2	Wasserwirtschaftliche Belange	12	
5.3	Naturschutzrechtliche Belange / Artenschutz	12	
5.4	Forstliche Belange	12	
6	Sonstige Belange	13	
6.1	Ver- und Entsorgung	13	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13	
6.3	Immissionsschutz	13	
6.4	Denkmalschutz	15	
6.5	Leitungstrassen	15	
7	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	15	
8	Flächenbilanz	15	

Stand: Februar 2011

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hiddenhausen hat am 14.09.2009 beschlossen, einen Bebauungsplan im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck zwischen Schützenweg und der Straße Am Kartel (Gelände der ehemaligen Squash- und Tennishalle) nach den Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch (BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen. Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung Nr. Sc 5 „Gewerbefläche am Schützenplatz“.

Mit dem Bebauungsplan Nr. Sc 5 wird ein seit geraumer Zeit brachliegender Standort eines Squash- und Tenniscenters überplant. Bis auf ein Rohbau-Fragment im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurden alle baulichen Anlagen der ehemaligen Sportnutzung (Tennis- und Squash-Halle, Tennisplätze, Wallanlagen im Süden des Geländes) beseitigt. In jüngerer Zeit haben sich im nördlichen Teilbereich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb und im östlichen Teil ein Handwerksbetrieb mit Wohnhaus neu angesiedelt. Die Straße „Am Schützenplatz“ erschließt diese Nutzungen. Die ungenutzten Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Hiddenhausen.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Sportplatz und einen Festplatz begrenzt. Östlich verläuft die Gemeindestraße „Am Kartel“ und die mehrgleisige Bahnstrecke Hannover–Hamm. Im Süden schließt Wohnbebauung an. Im Westen verläuft der Schützenweg, der das Plangebiet von einem Waldgebiet am Fuße des Schweichelner Berges trennt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rund 1,6 ha.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Beim Plangebiet handelt es sich um eine typische Nutzungsbrache im Siedlungszusammenhang. Im Sinne der „Innenentwicklung“ ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sinnvoll.

Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 sind gegeben (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche, keine erheblichen Umweltauswirkungen). Die mit dem Bebauungsplan Nr. Sc 5 verbundene Festsetzungen und Nutzungsmöglichkeiten lösen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus. Der Anhang UVP-pflichtiger Vorhaben zum UVP-Gesetz (Nr. 18.6) sieht diese Prüfung nur für Vorhaben im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 wird zu diesem Bebauungsplan keine Umweltprüfung durchgeführt, im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als ausgeglichen.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits durch die vorhergehende Nutzung (weitgehende Versiegelung durch Gebäude, Tennisplätze und Parkplätze) erfolgte, wird auf eine Bilanzierung verzichtet. Das Vorhaben löst kein Ausgleichserfordernis aus.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die Flurstücke 587, 588 und 579 der Flur 7, Gemarkung Schweicheln-Bermbeck. Die Parzelle 587 wird nicht vollständig in das Plangebiet einbezogen, da im Süden (angrenzend an das Flurstück 523) ein schmaler Streifen durch den Uferbereich eines Wasserlaufes beansprucht wird. Der Geltungsbereich ist der Plangebietsabgrenzung im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.4 Planungsnotwendigkeit und Planungsziel

Planungsanlass ist eine seit Jahren vorhandene Nutzungsbrache. Nachdem sich für das große aufstehende Hallengebäude keine Nachnutzer finden konnten, wurde dieses Gebäude aus Gründen der Verkehrssicherheit abgebrochen. Die nunmehr vorhandene Flächenbrache stellt kein anzustrebendes Planungsziel für den Standort, der in den Siedlungskörper eingebettet ist, dar. Im Sinne der Innenverdichtung ist es Ziel der Gemeinde Hiddenhausen, den Standort wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dazu ist es aus verschiedenen Gründen erforderlich, Planungssicherheit durch Planungsrecht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB (Bauleitplanung aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung) zu schaffen:

- Angesichts der Größe der Fläche in Verbindung mit den angrenzenden unbebauten Sport- und Festplatzflächen ist eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) auf der Gesamtfläche nicht zweifelsfrei gegeben.
- Die Beschränkung auf eine Einzelfallbetrachtung (die Grundlage der ersten beiden Ansiedlungen im Plangebiet war) beinhaltet die Gefahr, dass durch eine Einzelnutzung (z.B. aus dem gewerblichen Sektor) die Vermarktung des Gesamtgebietes z.B. durch Immissionsbelastungen deutlich erschwert würde.
- Der Standort selbst unterliegt zahlreichen Immissionen (Sport- und Freizeitlärm, Parkplatzlärm, Schienenlärm), so dass zur Sicherstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse Vorkehrungen festgesetzt werden sollten, die potenzielle Investoren nicht erst im Bauantragsverfahren, sondern bereits im Vorfeld der Investition realistisch einschätzen müssen.
- Insbesondere für die südlich angrenzende Wohnbebauung ist

Planungssicherheit dahingehend zu schaffen, dass die Art der künftigen Nachbarnutzung von vornherein bekannt ist. Dies Planungssicherheit muss auch für künftige Nutzer im Plangebiet selbst gelten, da der angestrebte Gebietscharakter neben den nicht störenden Gewerbebetrieben für Betriebsinhaber auch die Möglichkeit zur Errichtung einzelner Betriebsleiterwohnungen ermöglichen soll (§ 8 BauNVO). Ansiedlungen sollen nur in Kenntnis dieses Gebietscharakters erfolgen.

Das Planungsziel ist damit ebenfalls umschrieben: Der Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck verfügt mit Ausnahme eines sehr kleinen Standorts im Bereich der Bahnunterführung der B 239 über keine Flächen, die Kleingewerbe, Handwerk, Büro- oder sonstige Dienstleistungsnutzung beherbergen könnten. Planungsziel ist ausdrücklich ein Gewerbegebiet, in dem die zulässigen Betrieb maximal den Störgrad von im Mischgebiet zulässigen Betrieben besitzen, da dieser Standort zum einen für klassisches Gewerbe wegen der Lage „in zweiter Reihe“ zum Haupterschließungsnetz und aufgrund der benachbarten Wohnnutzung nicht geeignet wäre und zum anderen ein mit Wohnnutzungen unverträgliches Gewerbe mit hohem Flächenbedarf in der Gemeinde Hiddenhausen nach Möglichkeit im Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Oberbehme auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Kirchlengern angesiedelt werden soll (Gliederung auf Gemeindeebene im Sinne des § 1 Abs. 4). Der Standort würde aufgrund seiner Lage (Nähe zum landschaftlich attraktiven Schweichelner Berg, Nähe zu Kindergarten und Grundschule, vorhandene Wohnnachbarschaft) auch gute Standortbedingungen für eine Wohnnutzung bieten. Die vorhandenen, auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen aus verschiedenen Quellen machen eine generelle Zulässigkeit von Wohnen im Plangebiet aber unmöglich. Als Kompromiss bietet es sich an, Wohnungen für Betriebsleiter der bestehenden Betriebe ausnahmsweise zuzulassen, wenn diese nachweisen, dass durch bauliche Maßnahmen oder durch die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken (z. B. Lärmschutz durch Gewerbehalle) gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können. Durch die entstehenden Nutzungen kann so auch ein Schallschutz für die weiter südlich bereits vorhandene Wohnbebauung erreicht werden.

1.5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist weitgehend eben mit einem leichten Anstieg nach Westen. Abgesehen von den wiedergenutzten Flächen durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb an der nördlichen Grenze und

einem Handwerksbetrieb mit Wohnnutzung am östlichen Rand sowie der Erschließungsstraße „Am Schützenplatz“ ist das Gelände ungenutzt. Nach Abriss der aufstehenden Gebäude, Sportplätze und Lärmschutzanlagen hat sich hier vorwiegend junge, niedrige Ruderalvegetation gebildet. Lediglich die wegebegleitende, verwilderte Bepflanzung am Gemeindeweg „Schützenweg“ ist älter und markanter. Im Süden verläuft am Rande des Plangebietes ein namenloses Gewässer, das als Vorflut für den Regenwasserabfluss dient. Daran schließt sich das Wohngebiet „Am Voßbrink“ an.

Im Westen bildet ein nicht ausgebauter, bis auf einen Fußweg weitgehend zugewachsener Gemeindeweg („Schützenweg“) die Grenze. Daran anschließend folgt ein Waldgebiet. Aufgrund des überwiegend älteren Baumbestands aus Erlen, Weiden, Buchen und Eichen ist hier ein Waldabstand von 30 m im Plan berücksichtigt worden.

Im nordwestlichen Eckbereich hat der örtliche Schützenverein ein Vereinsheim („Schützenhaus“) mit Schießstand (eingehaust) und einer Vogelstange im westlich anschließenden Wald.

An der Nordgrenze des Plangebietes verläuft ein z.T. offener Graben. Daran schließt in Festplatz und ein Sportplatz (SG Schweicheln) an. Der Festplatz wird für Konzerte und das alljährliche Schützenfest genutzt. Die übrige Zeit wird die Fläche als Stellplatz für das angrenzende Jugendheim („Treffpunkt“, genutzt auch durch Vereine, Chöre, Parteien etc.) als Parkplatz genutzt. Innerhalb des Plangebietes verläuft an der nördlichen Grenze ein Mischwasserkanal.

Die östliche Grenze bildet ein mit jungen Bäumen bepflanzter Grünstreifen parallel zur Straße „Am Kartel“, über die das Plangebiet an das Gemeindestraßennetz angebunden ist. Daran schließt eine derzeit ungenutzte Grünfläche (Mischbaufläche nach FNP) und die mehrgleisige, etwas tiefer liegende Bahnstrecke Hannover–Hamm an.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

1.6.1 Regionalplan

Der Regionalplan (bislang: GEP) für den Oberbereich Bielefeld stellt das Bebauungsplan-Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

1.6.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der FNP (Stand 20. Änderung) stellt für das Bebauungsplangebiet „Gemischte Baufläche“ dar. Durch das gewählte Verfahren wäre nach § 13a Abs. 2 eine Aufstellung des Bebauungsplanes und eine anschließende Berichtigung des FNP möglich. Dies scheint aber insofern überflüssig, als der Bebauungsplan aufgrund seiner einschränkenden Zulässigkeitsfestsetzungen insgesamt als aus dem derzeit

gültigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt anzusehen ist, da lediglich mischgebietstypische Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.6.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben

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

2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Entwicklung eines kleinteilig strukturierten Gewerbebestandes insbesondere für lokale Handwerksbetriebe, aber auch für Büronutzungen und kleine Gewerbebetriebe vor. Die Lage zwischen (ruhiger) Wohnbebauung und emittierenden Nutzungen (Sport- und Festplatz, Parkplatz, Bahntrasse) einerseits, und die geringe Flächengröße sowie die Lage abseits vom Haupterschließungsnetz andererseits schließen reine Wohnbebauung ebenso aus, wie klassische Gewerbebetriebe. Für die bisherige Nutzung „Sport / Freizeit“ ist offensichtlich weder Standortgunst noch Nachfrage vorhanden. Dafür spricht, dass die Fläche sowohl mit, als auch ohne aufstehende Hallengebäude der ehemaligen Freizeitanlage über viele Jahre unter Zwangsverwaltung stand und verschiedene Verkaufs- und Nachnutzungsversuche gescheitert sind.

Vor dem Hintergrund, dass im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck für Kleinbetriebe und Handwerksnutzung keine anderen Standorte zur Verfügung stehen und die aktuelle Nachfrage (angesiedelt sind bereits ein Garten- und Landschaftsbauunternehmen und ein Parkettleger) deutlich in die Richtung „Handwerk“ zielt, soll mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich genau diese Nutzungsstruktur in Form eines eingeschränkten Gewerbegebietes ermöglicht werden.

Die Erschließung ist nur über die Straße „Am Kartel“ möglich. Von hier aus wurde bereits die Stichstraße „Am Schützenplatz“ angelegt, von der aus die Fläche in der gesamten Tiefe durch weitere kurze Stiche erschlossen werden kann. Eine Erschließung über den Schützenweg kommt aufgrund des Ausbauszustandes und der anliegenden Wohnbebauung nicht in Frage.

Angesichts der benachbarten Nutzungen und der angestrebten kleinteiligen Nutzungsstruktur im Plangebiet sieht das städtebauliche Konzept auch nur eine kleinmaßstäbliche Bebauung vor.

Aufgrund der Immissionen im Plangebiet sind umfassende Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die aber im Wesentlichen nur für evtl. entstehende schutzbedürftige Räume bei Büronutzungen und den ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen relevant sind.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem unter Punkt 2 beschriebenen städtebaulichen Konzept wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da in Verbindung mit einer einschränkenden Festsetzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die dort zulässigen, nicht erheblich belästigenden Betriebe auch in Gemischten Bauflächen zulässig sind, ist die Festsetzung damit aus dem Flächennutzungsplan, der „Gemischte Baufläche“ darstellt, entwickelt. Die Einschränkung des Gewerbebetriebes zielt gerade darauf, lediglich die im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe zuzulassen um so Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Der Unterschied zu Mischgebietsausweisung besteht also somit im Kern in der Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Dies wurde im Rahmen der Planaufstellung intensiv diskutiert. Im Hinblick auf die insbesondere durch die Bahnlinie und den Festplatz vorhandenen erheblichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist eine generelle Zulässigkeit von Wohnnutzungen nicht möglich, da durch den Bebauungsplan keine ausreichende Vorsorge für gesunde Wohnverhältnisse in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen geleistet werden kann. Dass eine Wohnnutzung unter Einhaltung der entsprechenden Richt- und Orientierungswerte durch eine geschickte architektonische Planung in Kombination mit Schallschutzmaßnahmen realisierbar ist, zeigen die im Rahmen der Baugenehmigung für die vorhandene Wohnnutzung und die im Rahmen der Planung weiterer Gebäude eingereichten Lärmtechnischen Berechnungen.

Durch die nunmehr gewählte Lösung ist Wohnen im Plangebiet nur im Bereich GE (e)* ausnahmsweise in Form von sog. Betriebsleiterwohnungen zulässig. Im Rahmen des Zulassungsverfahrens für diese Ausnahme kann dann einzelfallbezogen sichergestellt werden, dass die Wohnung des Betriebsleiters ausreichend vor den Immissionen geschützt ist.

Um den örtlichen Gegebenheiten und Nachfragen sowie auch dem Planungsziel eines kleinteilig strukturierten Gebietes gerecht zu werden, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen auf folgende Nutzungen des § 8 Abs. 2 beschränkt:

- Von Nr. 1 die Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietstypischer Störgrad), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind:

- von § 8 Abs. 2 Nr. 1: Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Werksverkäufen, s. u.) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe
- von § 8 Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen
- von § 8 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebsleiterwohnungen“ für den Bereich des GE (e), somit sind diese nur im Bereich des GE (e) * zulässig
- von § 8 Abs. 3 Nr. 3 die Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche aber maximal nur insgesamt 150 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Der Ausschluss des Einzelhandels erfolgt vor dem Hintergrund des Zentrenkonzeptes der Gemeinde Hiddenhausen, das dezidiert die integrierten Standorte für Einzelhandel in den Gemeindeteilen festgelegt hat. Somit ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten auszuschließen. Aber auch der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll im Plangebiet nicht zugelassen werden. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung und der vorhandenen Lärmbelastung wäre damit eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohnnutzung verbunden. Darüber hinaus soll das Plangebiet insbesondere der Unterbringung kleiner Handwerksbetriebe vorbehalten bleiben, die einen durch potentielle Einzelhandelsansiedlungen in die Höhe getriebenen Grundstückspreis häufig nicht zahlen können.

Eine Ausnahme vom generellen Einzelhandelsausschluss wird jedoch für Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Betrieben zugelassen, mit der Maßgabe, dass die gewerbliche Tätigkeit dabei deutlich überwiegen muss.

Für die ebenfalls ausgeschlossenen Tankstellen hat das Plangebiet keine Standortgunst.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und

bordellartigen Betrieben erfolgt vor dem Hintergrund der benachbarten, von Kindern und Jugendlichen frequentierten Nutzungen (Sportplatz, Jugendheim, Kindergarten).

Durch die gegliederte Zulässigkeit können so die vorgesehenen kleinen Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Büronutzungen im Plangebiet entstehen, die teilweise von untergeordneten Wohnnutzungen begleitet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen

Die Baukörperhöhen der gewerblichen Hallenbauten werden auf maximal 8,00 m beschränkt, um das städtebauliche Bild einer durch Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft zu sichern und dominante kubische Gewerbebauten zu verhindern. Eine Überschreitung der Baukörperhöhen wird für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Masten, sonstige technische Aufbauten) allerdings ausnahmsweise zugelassen, soweit die technische Erforderlichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird. Damit wird für gewerbliche Bauten trotz der Höhenbeschränkung eine ausreichende Flexibilität ermöglicht. Die für die geplante Nutzungsstruktur üblichen Bebauungstypologien sind innerhalb dieser Höhenfestsetzungen somit nachbarschaftsverträglich zu realisieren.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet entsprechend der zulässigen Obergrenze der BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze (einschließlich Zufahrten) sowie sonstige Nebengebäude wird bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen, um für die ausdrücklich gewünschte nicht störende gewerbliche Nutzung eine entsprechend versiegelte Fläche insbesondere für Mitarbeiter- und Kundenstellplätze und die typischen Betriebsflächen zu ermöglichen.

3.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Flächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um den künftigen Bauherren ausreichende Flexibilität insbesondere für eine lärmschützende Anordnung ihrer Gebäude bzw. der schutzbedürftigen Räume zu ermöglichen. Am östlichen Plangebietsrand wird die überbaubare Grundstücksfläche bis auf 1 m an die Flurstücks- / Plangebietsgrenze ausgedehnt. Dies entspricht den bisher gebauten / genehmigten Gebäuden und ist bauordnungsrechtlich möglich, da zwischen dem Fahrbahnrand der Straße „Am Kartel“ und dem Plangebiet ein öffentlicher Grünstreifen angelegt wurde.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht in Abwägung mit der notwendigen Flexibilität der Baukörperanordnung kein städtebaulicher Grund.

3.2.4 Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

Entsprechend des erkennbaren Bedarfs nach Einzelgebäuden für die kleinteiligen Gewerbebetriebe wird im Plangebiet die „offene Bauweise“ festgesetzt, um eine an diesem Standort unverträgliche übermäßige Verdichtung der Gewebestruktur insbesondere durch große Hallenbauten zu verhindern.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an des übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet soll ausschließlich über die Straße Am Kartel an das Straßennetz angebunden werden. Die Straße Am Kartel verbindet das Gebiet wiederum mit der nördlich verlaufenden Schweichelner Straße, über die nach Osten die B 239 und nach Westen die L 545 erreichbar sind.

4.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Aufgrund des angestrebten Gebietscharakters wurden für die Stichstraßen ausreichend breite Flächen gesichert, um auch im Straßenraum öffentliche Stellplätze in Form von Parktaschen anzulegen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über eine Haltestelle im Eckbereich Schweichelner Straße / Am Kartel (Kirche) an den öffentlichen Personennahverkehr in einer Entfernung von ca. 250 m angebunden.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Erhaltenswerte Grünbestände die zu sichern wären, sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Eingrünung wurden lediglich entlang der Erschließungsstraße „Am Schützenplatz“ aufgrund der Lagerflächen-nutzung im nördlichen Plangebietsteil festgesetzt. Die Pflanzflächen befinden sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Daher kann im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung durch die Gemeinde eine Detaillierung der Bepflanzungsplanung erarbeitet

werden, so dass der Bebauungsplan hier keine weitergehenden Regelungen vorsieht.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. Sc 5 an das vorhandene Abwassersystem ist bereits realisiert (Altstandort). Das Niederschlagswasser kann für den Bereich nördlich der Straße „Am Schützenweg“ dem nördlich verlaufenden Graben, die übrigen Flächen dem südlich verlaufenden Graben zugeführt werden. Um die Leitungsführung zu den Vorflutern zu sichern, sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Leitungsrechte gesichert.

Die erforderliche Rückhaltung zur Sicherung eines gleichmäßigen Regenwasserabflusses hat auf den einzelnen Grundstücken zu erfolgen. Hierzu wurde eine Festsetzung nach Landeswassergesetz in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Drosselung des eingeleiteten Niederschlagswassers in Kanalisation oder Gewässer auf 10 l/(s*ha) begrenzt.

5.3 Naturschutzrechtliche Belange / Artenschutz

Da es sich bei dem Standort um einen seit langem baulich genutzten Standort im Siedlungszusammenhang handelt, sind naturschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Auf dem Gelände sind keinerlei Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich von Belang sein könnten. Ebenso sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und der europäischen Vogelschutzgebiete hier nicht betroffen, da diese auch in ferner Umgebung nicht vorhanden sind. Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet wurde im Rahmen des Umweltberichts eine umfassende Beschreibung des Umweltzustandes vorgenommen. Demnach ist eine Betroffenheit der Schutzgüter der Umwelt nicht vorhanden.

5.4 Forstliche Belange

Belange der Forstwirtschaft ergeben sich aus dem westlich anschließenden Waldgebiet. Diese wurde insofern berücksichtigt, als die überbaubare Fläche am westlichen Rand des Plangebietes 30 m Waldabstand einhalten. Von diesem Abstand ausgenommen ist die nordwestliche Ecke des Plangebietes, da hier im Westen kein Wald unmittelbar angrenzt sondern das Schützenheim steht.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits in der Vergangenheit vorhandenen Sportnutzung ausreichend an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im südwestlichen Eckbereich befindet sich die Altablagerung 3818 I 130 „Schützenweg“ gemäß Altlastenkataster. Hier wird neben Hausmüll (abgelagert in den Jahren 1974 bis 1975) auch die Ablagerung von Fässern vermutet. Durch Einsatz eines Metallsuchgerätes im Jahr 1995 und Probeschürfungen im Jahr 1997 wurde dem Verdacht nachgegangen, jedoch ohne Ergebnis. Im Sinne der Gefahrenvorsorge wird dennoch empfohlen, bei Bauvorhaben das Gelände zu Sondieren bzw. abzuschürfen. Angetroffener Abfall ist analytisch zu beproben. Auf die Nutzung von Hausbrunnen zur Trinkwassergewinnung soll vorsorglich verzichtet werden.

Zum Vorhandensein von Kampfmittelvorkommen gibt keine Erkenntnisse.

6.3 Immissionsschutz

Zu den Fragen des Immissionsschutzes wurde ein umfassendes Schallgutachten erarbeitet.* Dieses Gutachten setzt sich mit dem Immissionen, die durch den Sportplatz, den Festplatz und den Schienenverkehrslärm auseinander. Das aktuelle Gutachten aus dem Jahr 2010 bezieht sich auf ein im Jahr 2003 erstelltes schalltechnisches Gutachten der Akus GmbH. In diesem Gutachten wurde bereits festgestellt, dass durch die Parkplatznutzung auf dem Festplatz kein schalltechnisch kritische Belastung im Plangebiet zu erwarten ist, so dass auf eine Vertiefung bzw. Aktualisierung zu den Auswirkungen der Parkplatznutzung verzichtet werden konnte.**

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass

- der Sportlärm bezogen auf die geltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete auch innerhalb der Ruhezeiten –60 dB(A)– eingehalten bzw. unterschritten wird. Überdies ist davon auszugehen, dass es nur wenige zeitliche Überschneidungen zwischen Sportplatznutzung am Wochenende und Gewerbenutzung i. d. R. an Werktagen geben wird;
- die Immissionsrichtwerte durch den Freizeitlärm des Festplatzes gemäß Freizeitlärmerlass NRW bei seltenen Ereignissen bezogen auf Gewerbegebiete im Nachtzeitraum – 55 dB(A)– im gesamten Plangebiet überschritten wird. Auch

* Uppenkamp und Partner:
Schallgutachten Nr. 05 0344 10
vom 15. April 2010
„Lärmeinwirkungen durch einen Sportplatz, durch die Nutzung eines Festplatzes sowie durch Schienenverkehr auf das Gebiet des Bebauungsplanes NR. SC 5 der Gemeinde Hiddenhausen“.

** Akus GmbH: Bericht Nr. BLP-03 1086 01: „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur geplanten Wohnbauentwicklung auf dem Gelände einer ehemaligen Tennisanlage in Schweicheln-Bermbeck“, 30.09.2003

hier ist aber davon auszugehen, dass die Freizeitnutzung am Wochenende stattfindet und die anzusiedelnden Gewerbebetriebe nur selten nachts oder am Wochenende genutzt werden, so dass auch hier kaum Konfliktpotential vorliegt;

- der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete durch den Schienenverkehr am Tage –65 dB(A)– in Teilen des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) und im Nachtzeitraum –55 dB(A)– im gesamten Plangebiet überschritten wird.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen, die nach überschlägigen Schätzungen Abschirmhöhen von 5 m zur Bahn und bis zu 10 m zum Festplatz benötigen, in der Wohnnachbarschaft städtebaulich nicht vertretbar und aufgrund bestehender bzw. genehmigter Gebäude zur Bahn hin nicht mehr realisierbar wären sowie insbesondere zum Festplatz angesichts der wenigen Tage im Jahr unverhältnismäßig wären, beinhaltet der Bebauungsplan eine ganze Reihe von passiven Schallschutz-Festsetzungen. Diese beziehen sich einerseits auf ein bestimmtes einzuhaltendes Schalldämm-Maß der Fassaden- und Dachflächen, andererseits auf die schallschützende Anordnung von zu schützenden Räumen durch entsprechende Grundrissgestaltung und (abschirmende) Anordnung von Gebäuden. Dabei ergeben sich im Plangebiet unterschiedliche Zonen. Bezogen auf den Festplatz-Lärm liegt die empfindlichere Zone nördlich der Erschließungsstraße „Am Schützenplatz“, die weniger empfindlichere südlich davon. Bezogen auf den Schienenverkehr wurden vier verschiedene Lärmpegelbereiche definiert und im Plan zeichnerisch festgesetzt.

Grundsätzlich sind diese Festsetzungen insofern nur vorsorglich getroffen, als die Büronutzungen wahrscheinlich zeitlich nicht mit der Festplatznutzung kollidieren. Daher muss lediglich ein Schutz vor den Emissionen der Bahnstrecke passiv sichergestellt werden.

Intensiver zu betrachten ist somit lediglich die Wohnnutzung in Form von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet. Diese soll aber ermöglicht werden, weil sie gerade bei den erwünschten Handwerksbetrieben typischerweise nachgefragt wird. Da die Wohnnutzung aber lediglich ausnahmsweise zugelassen werden kann, kann damit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens überprüft werden, ob gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Anhand der für die bestehende Bebauung im Plangebiet erstellten schalltechnischen Beurteilungen ist nachgewiesen, dass dies im Plangebiet ermöglicht werden kann.*

Darüber hinaus ist diese in den Bereichen, die direkt an den Festplatz angrenzen, auch ausgeschlossen um hier Konflikte zu vermeiden.

* Uppenkamp und Partner:
Berichte Nr. 5 220 07 vom
27.04.07 und Nr. 3 810 08 vom
26.02.09 mit Ergänzung vom
4.03.09

Von auf dem Planblatt unter Nr. 4 der textlichen Festsetzungen genannten Vorkehrungen zum Schallschutz kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnisches Einzelgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass alle schalltechnischen Anforderungen durch sonstige Maßnahmen bzw. durch Nachweis einer ggf. zwischenzeitlich eingetretenen Abschirmung durch andere Gebäude eingehalten werden.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Bau- oder Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen. Sollte bei Bodeneingriffen Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit oder Bodendenkmäler (Gebäude-
reste, sonstige Funde) entdeckt werden, ist dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Es gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

6.5 Leitungstrassen

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Kanaltrasse der Gemeinde. Hier wurde ein Leitungsrecht im Plan festgesetzt um die Zugänglichkeit zu sichern.

7 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die unbebauten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche: 16.411 qm

Davon:

- Gewerbegebiet: 14.896 qm
- Verkehrsfläche: 1.515 qm

Coesfeld, im Februar 2011
WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld