



Gemeinde Hiddenhausen / Kreis Herford
Bebauungsplan Nr. Ei 10

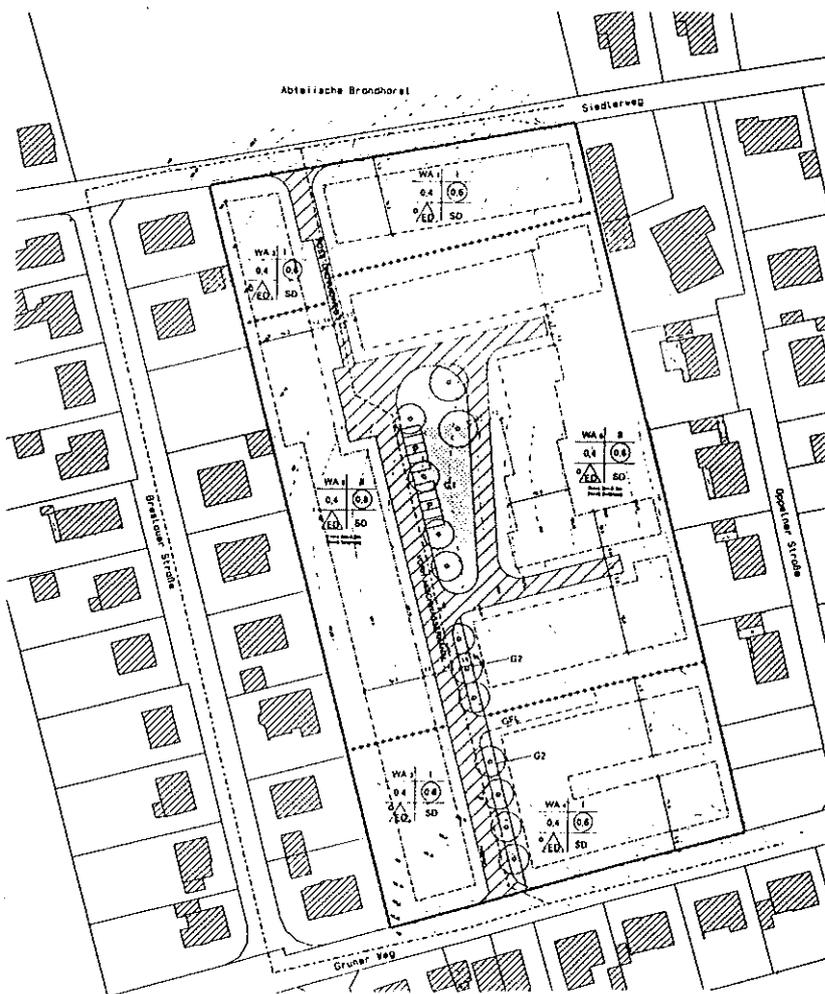
Wohngebiet zwischen Siedlerweg, Oppelner Strasse,
Grüner Weg und Breslauer Strasse

Begründung

Stand 11/01

BEBAUUNGSPLANENTWURF Nr. Ei 10
"WOHNGEBIET ZWISCHEN SIEDLERWEG, OPPELNER STRASSE, GRÜNER WEG
UND BRESLAUER STRASSE" - GEMEINDE HIDDENHAUSEN, KREIS HERFORD

BEGRÜNDUNG



BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE HIDDENHAUSEN DURCH

ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT
BOLLMANN FRIEDEMANN
BÖDEKERSTRASSE 79
30161 HANNOVER
TEL / FAX 0511-621728 / 393056

HANNOVER, DEN 30.11.01

Bollmann

HIDDENHAUSEN, DEN

.....

BEBAUUNGSPLANENTWURF Nr. Ei 10
"WOHNGEBIET ZWISCHEN SIEDLERWEG, OPPELNER STRASSE, GRÜNER WEG
UND BRESLAUER STRASSE" - GEMEINDE HIDDENHAUSEN, KREIS HERFORD

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren
2. Erfordernis der Aufstellung
3. Ziele und Zwecke
4. Übergeordnete Planungen
5. Einordnung des Plangebietes
6. Planungskonzept
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Stellplätze und Garagen
 - 7.5 Verkehr
 - 7.6 Ver- und Entsorgung
 - 7.7 Naturschutz und Landschaftspflege / Grünflächen
 - 7.8 Immissionsschutz
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
9. Flächenbilanz / Kosten / Planverwirklichung
10. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

1. ÜBERSICHT ÜBER DAS AUFSTELLUNGSVERFAHREN

24.08.1998

Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt die Aufhebung der Beschlüsse vom 04.06.1971 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ei 2 "Am Rottkamp" und vom 02.04.1981 zur Neufestsetzung des Gebietes dieses Bebauungsplanes.

21.08.2000

Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt, für das Gebiet zwischen Siedlerweg, Oppelner Straße, Grüner Weg und Breslauer Straße den Bebauungsplan Nr. Ei 10 mit dem Ziel der Ausweisung eines Wohngebietes aufzustellen.

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der derzeitige Grundstückseigentümer.

04.12.2000

Der Planungsausschuss stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zu. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes sind die Bürger und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

.....
Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen stimmt dem o.a. Beschluss des Planungsausschusses zu.

13.09. - 12.10.2001

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange findet statt.

03.12.01

Der Planungsausschuss beschließt über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Eingaben der Bürger und empfiehlt dem Rat die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

.....
Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen beschließt die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der Begründung.

.....
Nach der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wird der Bebauungsplan vom Rat der Gemeinde Hiddenhausen als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

2. ERFORDERNIS DER AUFSTELLUNG

Das Gebiet zwischen Siedlerweg, Oppelner Straße, Grüner Weg und Breslauer Straße soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden, um in der Gemeinde Hiddenhausen die Erschließung neuer Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich - zur Steuerung der Entwicklung der festgesetzten Nutzungen und zur Sicherstellung der Durchführung von sich als notwendig erweisenden Maßnahmen.

3. ZIELE UND ZWECKE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Räumliche Abrundung der Siedlungsstruktur
- Versorgung der Gemeinde mit zeitgemäßem Wohnraum
- Klärung der Bebauung des bisher unbebauten Grundstückes mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer der Umgebung angemessenen Höhenentwicklung
- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und Maßnahmen der Landschaftspflege
- Minderung der mit Bebauung und Versiegelung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- Klärung einer flächensparenden Erschließung des Plangebietes für Verkehr und Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan dient dem Zweck der Festsetzung

- eines Allgemeinen Wohngebietes
- des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung und der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten der Erschließungsflächen
- von Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Natur sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt
- eines Rahmens für die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Festsetzung als Wohngebiet entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese wird im Bebauungsplan realisiert.

5. EINORDNUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Hiddenhausen, Flur 5 , Flurstück 290, Gemarkung Eilshausen und hat eine Größe von circa 2 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Straße Siedlerweg, im Süden durch die Straße Grüner Weg, im Osten durch die Grundstücksgrenzen, die annähernd parallel im Abstand von circa 60 m westlich der Oppelner Straße liegen und im Westen durch die Grundstücksgrenzen, die annähernd parallel im Abstand von circa 60 m östlich der Breslauer Straße liegen. Das Plangebiet weist ein Gefälle von Ost nach West von 110 bis 106 m ü.NN auf.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im "Krumkum-Bünder Platten- und Hügelland", einer Untereinheit des "Herforder Hügellandes". Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Löß- und Geschiebelehm Böden ist eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von von Gebieten des Landschafts- oder Wasserschutzes.

6. PLANUNGSKONZEPT

Das Plangebiet bildet ein Viereck mit einer Ausdehnung in nord-südlicher Richtung von ca. 195 m und in ost-westlicher Richtung von circa 100 m. Im Osten und Westen schließt sich jeweils in Nord-Süd-Richtung ein circa 60 m tiefer Grundstücksstreifen an, der mit Einfamilienhäusern bebaut ist, im Süden sind die Grundstücke jenseits des Grünen Weges ebenfalls mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Norden befindet sich jenseits des Siedlerweges eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, deren zukünftige Nutzung im straßenbegleitenden Bereich gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls dem Wohnen dienen wird.

Geplant ist eine 1-2-geschossige Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern, die in Art, Maß und Gestalt die benachbarten Gebäude und das städtebauliche Umfeld berücksichtigt. Es können circa 34 Wohneinheiten entstehen.

Der Zustand von Natur und Landschaft sowie die zur Minderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen wurden in einem Grünordnungsplan / Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros Kortemeier & Brokmann, Herford, eingehend dargestellt, die Ergebnisse fanden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag (s. Punkt 7.7). Ebenso wurden die Empfehlungen des Entwässerungskonzeptes des Ing.-Büros Kuhlmann, Porta Westfalica, in den Bebauungsplanentwurf integriert (s. Punkt 7.6).

Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke orientiert sich an dem über das Plangebiet verlaufenden vorhandenen Mischwasserkanal. Sie erfolgt zum Teil über die vorhandenen Straßen Siedlerweg und Grüner Weg. Der innere Bereich wird über eine von der Straße Grüner Weg nach Norden führende Stichstraße erschlossen, die sich im mittleren Bereich des Plangebietes zu einem Platz aufweitet, der eine öffentliche Grünfläche und öffentliche Einstellplätze aufnimmt. Ein kleiner Teil des Plangebietes wird von einer Stichstraße am Siedlerweg erschlossen. Beide Erschließungsstraßen sind durch einen Fuß-/Radweg miteinander verbunden: Diese Trennung der KFZ-Erschließung verhindert Durchgangsverkehr und dient der Wohnruhe und der Sicherheit spielender Kinder, gleichzeitig gewährleistet die Verbindung die fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes.

Um den Platz gruppiert sich die 2-geschossige Bebauung, die Bebauung im nördlichen und südlichen Bereich ist 1-geschossig. Die Höhe der Traufen und Firste im 2-geschossigen Bereich soll auf ein Maß begrenzt werden, das in städtebaulicher Hinsicht eine Überdimensionierung der Gebäude verhindert.

Da von der Planstraße und dem nördlichen Stichweg ausschließlich Wohnbauten erschlossen werden, ist ihr Ausbau als befahrbare Wohnwege vorgesehen, was die Versiegelungsfläche minimiert und Spielmöglichkeiten für Kinder anbietet.

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da die Erklärung des Grundstückseigentümers / Erschließungsträgers vorliegt, hierfür eine Ablösesumme zu zahlen.

7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs.1 und 2 BauNVO leitet sich aus der in der Umgebung vorhandenen und der geplanten Nutzung ab. Die nach Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zulässig sein, da hiervon Störungen ausgehen können, die die erforderliche Wohnruhe beeinträchtigen oder einen Flächenbedarf aufweisen, der der zur Verfügung stehenden Fläche nicht entspricht.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem in der Umgebung vorhandenen Maß und aus dem Planungsziel einer "aufgelockerten Bebauung" ab:

GRZ = 0,4 mit GFZ = 0,6 bei max. 1 Geschoss
GRZ = 0,4 mit GFZ = 0,8 bei max. 2 Geschossen

7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die Bauweise wird nach § 22 Abs.2 BauNVO im gesamten Plangebiet als offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um die städtebauliche Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung sicherzustellen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bereich der platzzugewandten Seiten der möglichen 2-geschossigen Gebäude durch Baulinien, um die erwünschte räumliche Wirkung des Platzes zu erreichen, ansonsten erfolgt die Festsetzung zur Verteilung der baulichen Nutzung durch Baugrenzen. Die Tiefe der Baufront entspricht der geplanten Wohnbebauung, die Länge erlaubt eine hohe Variabilität bei der zukünftigen Parzellierung bzw. der Wahl zwischen der Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern.

7.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Im Bereich des zentralen öffentlichen Platzes wurde die Fläche für 10 Stellplätze festgesetzt; auf die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen wurde verzichtet, um die Bebauungsmöglichkeiten der voraussichtlich relativ kleinen Baugrundstücke nicht unangemessen einzuschränken.

Öffentliche und private Stellplatzflächen sowie die privaten Erschließungsflächen sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag mit einer Sickerfähigkeit von ca. 20% versehen werden, um die natürliche Funktion von Boden und Wasserhaushalt durch die Verringerung der Bodenversiegelung zu schützen.

7.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist im Norden durch einen Stichweg an den Siedlerweg und im Süden durch die Haupteerschließungsstraße mit Wendepunkt an den Grünen Weg angebunden. Diese Verkehrsflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Beide Straßen sind durch einen Fuß-/Radweg miteinander verbunden.

Der Einmündungsbereich im Süden wird durch Bäume akzentuiert, die den Beginn des Wohnbereiches signalisieren sollen. Der Ausbau der Verkehrsflächen soll im gesamten Querschnitt niveaugleich erfolgen, womit auch den Belangen mobilitätsbeeinträchtigter Menschen Rechnung getragen werden soll; eine verkehrsberuhigende Gestaltung ist anzustreben. Die Befahrbarkeit durch alle zu erwartenden Fahrzeugarten (Rettungs-, Feuerwehr-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) ist in der Ausführungsplanung sicherzustellen.

7.6 VER- UND ENTSORGUNG

Das Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Kuhlmann, Porta Westfalica, vom Februar 2001 berücksichtigt den im Plangebiet vorhandenen Mischwasserkanal und dessen Anschlüsse an die Mischwasserkanäle im Grünen Weg und Siedlerweg; zur Reduzierung der Einleitungsmengen aus dem Baugebiet werden Rückhaltungen in Form von Regenwasserzisternen und einer Sickermulde im zentralen Platzbereich vorgeschlagen (die Versickerung auf den Grundstücken scheidet wegen mangelnder Durchlässigkeit des Bodens aus): Je nach Lage der Baugrundstücke werden diese entweder an die jeweils nächstliegenden Kanäle mit vorgeschalteter Regenrückhaltung (Zisterne) angeschlossen (WA 1-5) oder, wie die nördlich, östlich und südlich an den Platz angrenzenden Grundstücke (WA 6) nach dem Trennsystem entwässert, wobei das Oberflächenwasser über Gossen in die Sickermulde geführt wird. Diese erhält einen Notablauf zum Mischwasserkanal. Das erforderliche Speichervolumen der Zisternen wird mit 40 l/m² befestigter Fläche angegeben. Die detaillierte Planung der Entwässerungsanlagen muss im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Abfallbeseitigung sind durch die vorhandenen Anlagen bzw. Einrichtungen der Gemeinde Hiddenhausen sichergestellt. Ebenso ist die Versorgung mit Elektrizität (Elektrizitätswerke Minden-Ravensburg) und Gas (Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH) sichergestellt.

Die Belange des Fernmeldewesens müssen bei der Ausführungsplanung hinsichtlich der Verlegung und Unterhaltung von Fernmeldekabeln berücksichtigt und abgestimmt werden.

7.7 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE / GRÜNFLÄCHEN

Die grünordnungsplanerischen Maßnahmen erfüllen folgende Funktion:

- Einbindung in das städtebauliche Umfeld
- Gliederung des Wohngebietes
- Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleich der Neuversiegelung

Im Grünordnungsplan (landschaftspflegerischen Begleitplan) des Büros Kortemeier & Brokmann, Herford, vom Mai 2001 werden die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Eingriffe eingehend beschrieben und bewertet. In der Bestandsaufnahme werden Relief, naturräumliche Lage, Geologie / Böden / Wasser, Vegetation, Schutzausweisungen und Landschaftsbild dargestellt. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes des Büros Kuhlmann (s. Punkt 7.6) sind Bestandteil des Grünordnungsplanes.

Als Maßnahmen zur Minderung werden vorgeschlagen: Öffentliche und private Stellplatzflächen sowie die Grundstückszufahrten erhalten eine sickerfähige Befestigung. Zwischen Grünem Weg und zentralem Platz wird eine Reihe einer standortgerechten Baumart gepflanzt. Die zentrale öffentliche Grünfläche erhält eine Weiterführung dieser Baumreihe, je 2 standortgerechte Strauchgruppen und großkronige Bäume und auf der verbleibenden Fläche dauerhaft extensiv zu pflegenden Landschaftsrasen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten sind Inhalt der Pflanzenliste.

Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich unter Berücksichtigung der geplanten Minderungsmaßnahmen das Ausgleichsdefizit; der Flächenumfang der Kompensationsmaßnahmen, der mit 4.465 m² berechnet wurde, ergibt sich aus der damit möglichen Wertsteigerung. Diese kann auf einer Grundstücksfläche in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 212, dem sogenannten Öko-Konto, realisiert werden. Als Kompensationsmaßnahme ist eine standortgerechte Laubbaumaufforstung auf landwirtschaftlich genutzter Fläche vorgesehen, mit Verweis auf die bei der Aufstellung des Öko-Kontos entwickelten Pflanzenliste.

7.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Beeinträchtigungen von Siedlerweg und Grünem Weg durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten, ebenso nicht von der Breslauer Straße und Oppelner Straße, die jeweils circa 60m von den zukünftigen Grundstücksgrenzen entfernt sind.

Altlasten oder Altlastenverdachtsquellen sind nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

8. BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die gestalterischen Festsetzungen konzentrieren sich auf das städtebaulich erforderliche. Es wird somit nur ein verbindlicher Rahmen vorgegeben, den es bei der konkreten Gebäudeplanung zu berücksichtigen gilt.

Zur Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur wurden als Dachform Satteldächer festgesetzt. Die Traufhöhe der maximal 2-geschossigen Gebäude soll zwischen 4,0 und 5,5 m liegen, die Firsthöhe 9,5 m nicht überschreiten. Hiermit wird bei großer Gestaltungsfreiheit bei der Ausführungsplanung ein Rahmen gesetzt, der dem städtebaulichen Ziel der inneren Platzwirkung entspricht.

9. FLÄCHENBILANZ / KOSTEN / PLANVERWIRKLICHUNG

Gesamtfläche	19.358 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.485 m ²
Öffentliche Grünflächen	909 m ²
Grundstücksflächen	15.964 m ²

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen, die sich zusammensetzen aus

- Grunderwerb
- Straßenbau und -beleuchtung
- Wasser- und Energieversorgung
- Kanalisation
- Grünordnungsplanerischen Maßnahmen
- Sonstigem

werden Kosten verursacht, die vom Erschließungsträger gemäß Städtebaulichen Vertrag übernommen werden. Der Gemeinde Hiddenhausen entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

Das dargestellte Planungsziel kann in einem Zeitraum von circa 2 Jahren verwirklicht werden.

10. HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNG

Wird nach der Offenlegung ergänzt.