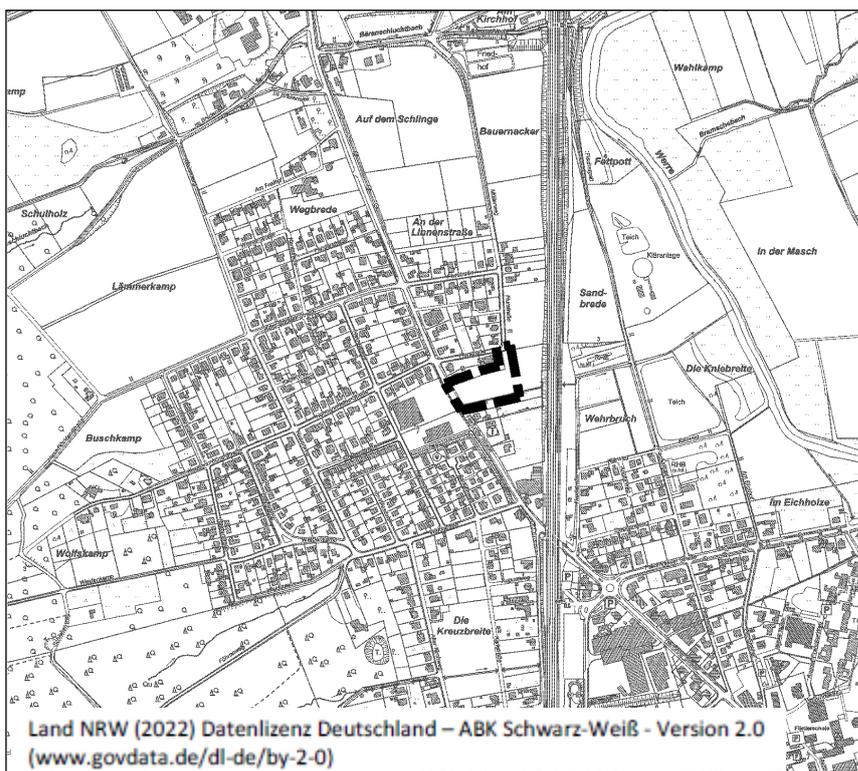




GEMEINDE HIDDENHAUSEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. Sc 18

„Seniorenwohnen in Schweicheln-Bermbeck“



Vorentwurf, September 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf**

Teil II: Anlagen

- A.1 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. Sc 18 „Seniorenwohnen in Schweicheln-Bermbeck“ der Gemeinde Hiddenhausen, AKUS GmbH, Bielefeld, 09.02.2023.

1. Einführung

Ein Vorhabenträger beantragt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck an der Herforder Straße, südlich der Grundstücke an der Flurstraße in dem vorderen Bereich des Flurstücks 325, Flur 2, Gemarkung Schweicheln-Bermbeck. Beabsichtigt ist die Schaffung von Wohnraum mit dem Schwerpunkt betreutes und seniorengerechtes Wohnen im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung der zurzeit brachliegenden Ackerfläche.

Das Plangebiet liegt an der Herforder Straße, auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein kleines Nahversorgungszentrum, sodass sich die Fläche insbesondere zur Nutzung von seniorengerechten Wohnungen durch die fußläufig vorhandene Infrastruktur anbietet. Der Bereich an der Herforder Straße stellt derzeit eine Baulücke dar, die sich für eine sinnvolle Nachverdichtung im Rahmen einer Innenentwicklung, auch in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, anbietet. Die Fläche ist von drei Seiten Bebauung umschlossen. Der Ortsteil soll mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum insbesondere für Senioren fortentwickelt werden.

Zunächst sollte die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB durchgeführt werden, da anfangs noch nicht absehbar war, ob es bei dem derzeit vorliegenden Geltungsbereich bleibt oder ob ggf. noch weitere Flächen des Flurstücks 325, Flur 2, Gemarkung Schweicheln-Bermbeck in Richtung Bahnschienen, die ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers sind, zur Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung als Maßnahmenfläche, für die Wasserwirtschaft oder zur Anlage von PV-Freiflächenanlagen benötigt werden. Im Zuge der Fortführung der Planung hat sich ergeben, dass die Niederschlagsentwässerung auf dem Projekt-Grundstück bzw. durch gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgen kann, sodass hier keine weitere Rückhaltung im Osten o.ä. notwendig wird. Für die Umsetzung einer PV-Freiflächenanlage ist infolge der Novellierung des § 35 BauGB ein Vorhaben, das der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient, auf einer Fläche längs von Schienenwegen des übergeordneten Netzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung von diesen von bis zu 200 Metern, im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Aus diesem Grund ist für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage im Bereich zwischen dem vorliegenden Plangebiet und der Bahntrasse im Osten kein Bebauungsverfahren erforderlich, die Zulässigkeit des Vorhabens kann im Zuge der Privilegierung gemäß § 35(1) Nr. 8 bb) im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Sc 18 „Seniorenwohnen in Schweicheln-Bermbeck“ soll aus den o.g. Gründen gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 13a(1) BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen wird. Die Anforderungen sind aufgrund der Gesamtgröße und einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 erfüllt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. Sc 18 liegt an der Herforder Straße und ist im Norden und Süden von einer Wohn- und Mischbebauung umgeben. Im Westen befindet sich ein Versorgungsbereich mit einem Einzelhandel und im Osten verlaufen Bahnschienen. Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Schweicheln-Bermbeck der Gemeinde Hiddenhausen an der Herforder Straße (L 239), umfasst ca. 0,45 ha und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Ausgehend von dem südwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 2, Flurstück 323 in östliche Richtung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 325 bis zu dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 303, von dort in nördlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 303 bis zu dessen nordöstlichen Grenzpunkt, von dort 8,0 m in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 325.
- Im Osten: Beginnend von dem oben genannten Endpunkt in südlicher Richtung über das Flurstück 325 bis zu dessen südlicher Grundstücksgrenze.
- Im Süden: Beginnend von dem oben genannten Endpunkt in westlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 325 bis zu dessen südwestlichen Grenzpunkt.
- Im Westen: Beginnend von dem zuvor genannten Endpunkt in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 325 bis zu dem Grenzpunkt des Flurstücks 323 an der Herforder Straße.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt derzeit eine brachliegende Ackerfläche an der Herforder Straße dar. An der Grundstücksgrenze zur Herforder Straße befindet sich derzeit ein Wildwuchsstreifen mit hochgewachsenen Gräsern und einzelnen Gehölzen. Topographisch fällt das Plangebiet von Westen in Richtung Osten von ca. 71 m ü. NHN auf ca. 68 m ü. NHN ab.

Das städtebauliche Umfeld ist im Norden entlang der Flurstraße überwiegend durch eine kleinteilige 1½-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit Satteldächern und rückwärtigen Gartenflächen geprägt. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist vereinzelt vorhanden. Es handelt sich überwiegend um wohnbauliche Nutzungen. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück an der Flurstraße 35, welches mit seinem rückwärtigen Gartenbereich sowie der Stellplatzanlage direkt an das Plangebiet angrenzt. Auf diesem Grundstück befindet sich eine Mischnutzung mit einer Physiotherapiepraxis. Das Gebäude verfügt über zum Großteil ebenfalls über 1½ Geschosse mit Satteldach sowie über einen Flachdachanbau.

Die Herforder Straße ist im Bereich zwischen der Bahnunterführung und dem Ende des Ortsteils Schweicheln-Bermbeck beidseits zum Großteil durch eine Wohnbebauung mit 1½ bis 2 Geschossen mit Sattel- und Walmdächern geprägt. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Im südlichen Bereich der Herforder Straße befindet sich eine Tankstelle. Direkt gegenüber des Plangebiets befindet sich ein kleines Versorgungszentrum mit einer Apotheke, einem Nahversorger, zwei Bäckern und Dienstleistern, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. Sc 14 „Sondergebiet

Einzelhandel zwischen Herforder Straße -B 239- und Heinestraße“ liegt. Das zentrenrelevante Sortiment richtet sich nach der „Hiddenhausener Liste“. Im vorderen Bereich des Grundstücks an der Herforder Straße ist für die zuvor genannten Nutzungen ein großflächiger Parkplatz angelegt. Bei den beiden Gebäuden handelt es sich um eingeschossige Gebäude in einer abweichenden Bauweise mit einem Sattel- bzw. Walmdach. Durch die abweichende Bebauung haben die Gebäude eine Länge über 50 m, halten aber die erforderlichen Grenzabstände ein.

Bei dem Grundstück an der Herforder Straße direkt südlich angrenzend an das Plangebiet handelt es sich um eine Wohnbebauung in erster und zweiter Baureihe mit 1–1½ Geschossen und einem ausgiebigen rückwärtigen Gartenbereich. Das Grundstück wird zum Plangebiet durch verschiedene Gehölze und Hecken abgetrennt. Der Übergang des Flurstücks 325, Flur 2, Gemarkung SchweichelIn-Bermbeck zur Bahnlinie ist mit höheren Gräsern und verschiedenen Gehölzen bepflanzt. Die Bahnlinie liegt topographisch höher als das Plangebiet.

Der Bereich des kleineren Versorgungszentrums auf der westlichen Seite der Herforder Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Sc 14 „Sondergebiet Einzelhandel zwischen Herforder Straße -B 239- und Heinestraße“ und ist somit planungsrechtlich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) wird die Gemeinde Hiddenhausen als Grundzentrum eingestuft. Das Plangebiet liegt im zeichnerisch festgelegten Siedlungsraum des LEP NRW.

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Eine bauliche Entwicklung ist somit auf Regionalplanebene möglich. Östlich des Plangebiets ist im Regionalplan die Bahnlinie als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr im Bestand dargestellt.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit eine Neuaufstellung des Regionalplans OWL durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 06.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL liegt das vorliegende Plangebiet unverändert innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Hiddenhausen stellt den westlichen Teil des Flurstücks als Wohnbaufläche dar. Der östliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a(2) Nr. 2 anzupassen.

Im Ergebnis bewertet die Gemeinde die vorliegende Planung als vertretbar und an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine unbebaute Grünlandbrache, welche im Westen zur Herforder Straße mit einem Wildwuchsstreifen aus höheren Gräsern und einzelnen Gehölzen bewachsen ist. Das Plangebiet ist im Norden und Süden von einer Wohnbebauung und im Westen von der Herforder Straße umschlossen. Östlich des Plangebiets soll die Grünlandbrache als Übergang und Pufferzone zu den Bahnschienen erhalten bleiben. Die größeren Freiflächen, welche als Pufferzone zwischen der Wohnbebauung und den Bahnschienen dienen, sind für die Umgebung prägend. Bis auf den Versorgungsbereich handelt es sich in der Umgebung im Wesentlichen um eine kleinteilige Wohnbebauung mit unterschiedlich großen Gartenbereichen. Diese sind überwiegend mit Rasenflächen und Ziergehölzen bepflanzt.

Das Plangebiet wird mit Blick auf die innerörtliche, bebaute Siedlungslage nicht von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans „Herford/Hiddenhausen“ erfasst. Auch Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Darüber hinaus gelten für das nähere Umfeld folgende naturschutzfachliche Regelungen:¹

- Östlich hinter den Bahnlinien in ca. 90 m Entfernung sowie nördlich in Verlängerung des Müllerswegs befinden sich Flächen des **Landschaftsschutzgebiets „Ravensberger Hügelland“** (LSG-3818-0049).
- Darüber hinaus beginnt östlich der Bahnlinie in ca. 110 m Entfernung zum Plangebiet das **schutzwürdige Biotop „Werreniederung nördlich Herford“** (BK-3818-167) sowie die **Biotopverbundfläche „Werreniederung bei Schweicheln-Bermbeck“** (VB-DT-HF-3818-005). Hierbei handelt es sich um eine breite Flussniederung der Werre mit Uferhochstaudensäumen, vereinzelt Ufergehölzen, zumeist wechselfeuchten Weiden und Mähwiesen sowie verschiedenen Kleingehölzen und einigen Stillgewässern. Das Schutzziel sieht den Erhalt und die ökologische Optimierung der Flussniederung durch Sicherung und Erhöhung des Grünlandanteils und Förderung naturnaher Auen Elemente wie Uferabbrüche, Kiesbänke, Uferstaudenfluren und Ufergehölze vor. Als bedeutender Flusslauf im Ravensberger Hügelland mit Anschluss an das Wesertal hat die Werreniederung wichtige Funktionen im regionalen Verbund von Fließgewässern und Auen-Biotopen.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie von Schutzgebieten wird angesichts der bestandsorientierten Planung und der maßvollen Nachverdichtung am Ortsrand von Schweicheln-Bermbeck mit bisheriger Kenntnis nicht erwartet.

3.4 Gewässer

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Geltungsbereichs verläuft in ca. 30 m Entfernung ein Wassergraben.

Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**.

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV), NRW Umweltdaten vor Ort, Abfrage am 18.04.2018.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet **Parabraunerde, zum Teil tiefreichend humos, und Pseudogley-Parabraunerde (L32)** an, entstanden aus mittel tonigem Schluff und schluffigen Lehm-böden aus Löß. Grundwasser und Staunässe sind bei den Böden nicht vorhanden. Kennzeichnend für die Böden sind eine sehr hohe nutzbare Feldkapazität und eine hohe nutzbare Wasserkapazität bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird insgesamt als gering und die GesamtfILTERfähigkeit im 2-Meter-Raum wird mittel eingestuft.

Nach den Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden**³ in NRW sind die Parabraunerden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als schützenswert kartiert worden.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet selbst liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** vor. Sofern bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt werden, besteht nach Landesbodenschutzgesetz grundsätzlich die Verpflichtung, derartige Feststellungen unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford) mitzuteilen.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden im Sinne der vollständigen Information auch auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind bislang weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 16, 17 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für drei Mehrfamilienhäuser mit dem Schwerpunkt „betreutes“ und „seniorengerechtes“ Wohnen auf einer Freifläche an der Herforder Straße

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.

³ Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb: Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000, drittel Auflage, Krefeld 2018.

im Ortsteil Schweichel-Bermbeck südlich der Grundstücke an der Flurstraße. Die Freifläche stellt im vorderen Bereich an der Herforder Straße eine größere Baulücke dar, die im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung mobilisiert werden soll. Um die Freifläche mit der geplanten Erschließung effizient auszunutzen, ist für die Errichtung der drei Mehrfamilienhäuser die Einbeziehung einer geringfügigen Fläche im Osten aus dem Außenbereich vorgesehen. Da diese unmittelbar an den Siedlungsrand des Ortsteil Schweichel-Bermbeck angrenzt, wird die Einbindung der untergeordneten Außenbereichsfläche in das Plankonzept auch in Hinblick auf die Lage gegenüber des Versorgungsbereichs als städtebaulich verträglich angesehen.

Das Plankonzept verfolgt die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit drei Geschossen und einem Walmdach. Das dritte Geschoss soll dabei zum Teil zurückgesetzt als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Die Mehrfamilienhäuser im Westen und Osten des Plangebiets sollen nach Westen ausgerichtet werden, während das mittlere Mehrfamilienhaus nach Süden ausgerichtet werden soll. In den Mehrfamilienhäusern sollen voraussichtlich 33 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von je ca. 55 m² und 6 Wohneinheiten mit je ca. 70 m² entstehen. Jede Wohnung soll über einen privaten Außenbereich in Form von Terrassen oder Balkonen verfügen. Die restliche Freifläche um die Mehrfamilienhäuser wird als Gemeinschaftsgarten ausgestaltet. Die Haupteinschließung ist im Nordosten über einen Straßenstich von der Flurstraße aus geplant. Die Stellplätze sollen im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs angeordnet werden. Um kurze Wege unter anderem zum Versorgungsbereich zu gewährleisten, soll die Wohnanlage über einen Fuß- und Radweg im Nordwesten des Geltungsbereichs an die Herforder Straße angebunden werden. Die unbebauten Flächen der Wohnanlagen sollen begrünt, die Randbereiche zur Nachbarschaft sollen durch Hecken gegliedert werden. Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept die Umsetzung einer nachhaltigen Seniorenwohnanlage unter Berücksichtigung diverser Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen.



Abb. 1: Entwurf Neubau altersgerechter Wohnungen, Hiddenhausen, Herforder Str. 165 - 169

Quelle: PVS Projektgesellschaft mbH

– ohne Maßstab –

ΔNord

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Dieser Bereich dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und dem Planungsziel der Nachverdichtung mit dem Schwerpunkt Wohnen nicht gerecht werden. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets orientiert sich ferner an der vorhandenen Nutzung der Umgebung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und der Zielsetzung, eine seniorengerechte Wohnanlage zu schaffen, leiten sich die konkreten Nutzungsmaße und die weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB von der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der ortsüblichen Siedlungsstruktur ab. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich darüber hinaus aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. In dieser innerörtlichen gut erschlossenen Lage soll den künftigen Grundstückseigentümern bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** orientiert sich mit 1,2 ebenfalls an der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. In Verbindung mit den Vorgaben zu Vollgeschossen, Gebäudehöhen und Baugrenzen kann somit eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung ermöglicht werden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Sinne der Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen mit II–III Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch soll dem Ziel der Errichtung von dringend benötigten seniorengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhen der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Gesamthöhen**. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben gewahrt bleiben. Im Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe von ca. 83,5 m ü. NHN und eine maximale Gesamthöhe von ca. 86,5 m ü. NHN zulässig. Die zulässigen Trauf- und Gesamthöhen sind dadurch höher als die in der direkten Nachbarschaft vorhandenen Gebäudehöhen. Die Gemeinde erachtet aufgrund der zentralen Lage sowie zur Umsetzung des Planungsziels eine höhere bauliche Entwicklung auf dem Grundstück als angemessen. Darüber hinaus wird über die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung der Abstandsgrenzen gemäß § 6 BauO NRW ausreichend Abstand zur Nachbarbebauung gewährleistet.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Die durch Baugrenzen vorgegebenen Baufelder ermöglichen in der Umsetzung angemessenen Spielraum im Rahmen der städtebaulichen Anordnung der baulichen Anlagen. Die Baugrenzen werden so gewählt, dass durch die Lage zur Nachbarbebauung Dichtprobleme und Verschattungen eingegrenzt werden. Gleichzeitig bieten die festgesetzten Baugrenzen noch eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung des Grundstücks, um

eine Bebauung und Nachverdichtung in einem städtebaulich vertretbaren Maß zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen sind in drei Baufenster gegliedert, um eine Durchlässigkeit der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Zusätzlich wird durch die Lage der Baufenster die Errichtung eines Innenhofs ermöglicht, der der zentralen Erschließung der Wohngebäude, aber auch als Fläche für den ruhenden Verkehr dienen soll.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität für die Gestaltung von Außenwohnbereichen zu ermöglichen, kann ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzte Baugrenze um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der jeweiligen Gebäudeseiten ausnahmsweise zugelassen werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets in den vorhandenen Siedlungsbereich werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Es soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte hochwertige Gestaltung der Baukörper und Freiraumgestaltung sowie des Gebietscharakters erreicht werden.

- Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu. Im Plangebiet werden als Dachform Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° in Anlehnung an die Bestandsbebauung in der Umgebung vorgegeben.

Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Anordnung in einer Ebene unterordnen.

Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i. A. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von Rot bis Rotbraun und Schiefergrau bis Schwarz. Für die quartierinterne aufeinander abgestimmte Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam) sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z. B. die Farben Hellblau, Grün oder Gelb, sind mit dieser Zusammensetzung grundsätzlich nicht zulässig, zumal auch erhebliches nachbarschaftliches Konfliktpotenzial damit verbunden ist. In Zweifelsfällen wird den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

- Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die Gestaltung der Fassaden. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Putz, Mauerziegel oder Klinker. Um den städtebaulichen Gesamteindruck zu erhalten, werden nur diese Materialien für die Gestaltung der Außenwand zugelassen. Dies gilt nicht für Glasfassaden von Wintergärten und für die Installation von Solartechnik an Gebäudeflächen. Als Sekundärmaterial sind Sichtbeton, Metallverkleidung, Fassadentafeln, Holz und Naturstein. Sekundärmaterialien sind auf bis zu 20 % der Fläche einer Gebäudeseite zulässig. Türen und Fenster sind bei der Berechnung der Fläche mit inbegriffen. Im weiteren Verfahren erfolgt die Abstimmung zu zulässigen Farbbereichen der Fassadengestaltung, die zur Offenlage festgesetzt werden sollen.
- **Standplätze für Abfallentsorgungseinrichtungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkungen entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben

sichern städtebauliche Qualitäten und werden als verhältnismäßig bewertet, sie dienen der qualitätsvollen Einbindung in den räumlichen Kontext.

- **Stellplatzflächen** sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen aus bspw. Beton, Asphalt oder Fugenverguss sind somit unzulässig. Die Vorgabe führt zu einer gestalterisch erwünschten Gliederung der Freiflächen auf den Baugrundstücken und wirkt sich im vorliegenden Einzelfall zudem auch positiv auf das Mikroklima aus (Kühleffekte durch längeren Verbleib von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken). Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Beeinträchtigungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene Flurstraße, die direkt an die Herforder Straße, eine Hauptverkehrsachse, anschließt.

Abgehend von der Flurstraße ist für die **innere Erschließung** ein ca. 6,0 m breiter privater Erschließungsweg in Richtung Süden geplant, der zum einen die Seniorenwohnanlage erschließt und zum anderen in Richtung Süden weitergeführt wird, um hier die Option offen zu halten, zukünftig weitere Entwicklungen langfristig zu erschließen. Die geplante Erschließungsfläche soll westlich von einem Verkehrsgrün-Streifen begleitet werden.

Zur Gewährleistung kurzer Wege für **Fußgänger und Radfahrer**, sieht das städtebauliche Konzept die Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer an die Herforder Straße vor. Von hieraus erfolgt eine gute Erreichbarkeit des westlichen kleinen Nahversorgungszentrums zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Erschließungsplanung zum Ausbau der geplanten Straßen erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren. Weitere Inhalte werden nach Abstimmung mit den Fachplanern und Fachbehörden zur Offenlage ergänzt.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist über das bestehende Fuß-, Radweg und Straßennetz sichergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hans-Böckler-Str.“ nördlich des Plangebiets liegt in ca. 260 m fußläufiger Entfernung. Diese wird von den Linien 425 und 469 angefahren. Die Buslinie 425 verkehrt zwischen dem Bahnhof Löhne und dem Schulzentrum Aawiesen in Herford montags bis freitags von ca. 07:00 bis 21:00 Uhr und samstags bis 19:00 Uhr im Stundentakt. An Sonn- und Feiertagen wird die Haltestelle von der Buslinie nicht bedient. Zusätzlich wird die Haltestelle von dem TaxiBus der Linie 469 angefahren, die den Ortsteil Lippinghausen mit dem Bahnhof Schweicheln verbindet. Der TaxiBus verkehrt hier nach vorheriger Anmeldung per Telefon montags bis freitags stündlich zwischen ca. 13:00 Uhr und ca. 16:00 Uhr und samstags zwischen ca. 14:45 Uhr und 19:45 Uhr, ebenfalls im Stundentakt. Sonn- und Feiertags wird die Haltestelle „Hans-Böckler-Str.“ zwischen ca. 13:45 Uhr und 19:45 Uhr auf Anfrage von dem TaxiBus der Linie 469 im Stundentakt bedient. Der Bahnhof Hiddenhausen-Schweicheln liegt fußläufig in ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebiets. Hier verkehrt die Regionalbahn 71 zwischen Bielefeld und Espelkamp ebenfalls im Stundentakt. Der Bahnhof Hiddenhausen-Schweicheln wird ferner von den TaxiBussen der Linie 470 und 649 nach vorheriger telefonsicher Anmeldung angefahren. Der TaxiBus der Linie 470 fährt auf Anfrage zwischen ca. 06:10 Uhr und 20:10 Uhr von Montag bis Freitag im Stundentakt, samstags zwischen ca. 07:10 Uhr und 19:10 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 13:10 Uhr und 19:10 Uhr ebenfalls im Stundentakt. Die Linie 470 stellt eine Ortsrundfahrt

dar, die von der Station Bahnhof-Sweicheln über Hiddenhausen nach Eilshausen und wieder zum Bahnhof-Sweicheln fährt. Bei dem TaxiBus der Linie 694 handelt es sich um eine Ortsverkehrslinie Hiddenhausens. Die Haltestelle Bahnhof Hiddenhausen-Sweicheln wird von der Linie nach vorheriger telefonischer Anmeldung von montags bis freitags stündlich vormittags zwischen ca.08:58 und 11:58 Uhr und nachmittags zwischen 14:58 Uhr und 17:58 Uhr angefahren.

Der **ruhende Verkehr** soll sowohl auf offenen Stellplätzen als auch unter Carports untergebracht werden. Es ist die Errichtung einer zentralen Sammelstellplatzanlage zur Deckung des Stellplatzbedarfs aller drei Mehrfamilienhäuser geplant. Zur gezielten Verortung und Bündelung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen und Carports ausschließlich auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig. Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung durch weitere massive Baukörper ist die Errichtung von Garagen auf den Flächen für ebenerdige Stellplätze und Carports gemäß § 12(6) BauNVO unzulässig. Damit den Bauwilligen dennoch ein gewisses Maß an Flexibilität gewährleistet wird, sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Einbindung der Stellplatzanlage in den städtebaulichen Kontext ist eine Eingrünung gegenüber der Nachbarbebauung festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs der östlich verlaufenden Bahnstrecken 2981 (Herford – Kirchlengern), 2990 und 1700 (Hannover – Hamm) sowie des Straßenverkehrs der westlich liegenden Herforder Straße (B239 / B 61) ein. Die erheblichen Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind im Planverfahren zu prüfen und sachgerecht zu berücksichtigen. Infolgedessen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung erfolgt, in der die Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Sc 18 in ihrer Pegelhöhe ermittelt und vor dem Hintergrund des Bauplanungsrechts diskutiert worden ist.⁴ Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach dem BauGB sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bewohner im Plangebiet zu gewährleisten. Da normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse für die Bauleitplanung bislang nicht definiert worden sind, greift die Gemeinde zur städtebaulichen Beurteilung des Lärms auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zurück.⁵ In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, die höchststrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht. Gemäß DIN 18005 ist gesundes Wohnen bis 60/50 dB(A) tags/nachts möglich.

Entsprechend dem Immissionsschutzrecht wurde der durch den Schienenverkehr verursachte Verkehrslärm gemäß der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03) und der durch den Kfz-Verkehr verursachte Verkehrslärm gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) ermittelt. Der Untersuchung sind zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr die Zugbelastungszahlen auf den zu untersuchenden Bahnstrecken von der Deutschen Bahn AG mit dem Prognose-Horizont 2030 übermittelt worden. Die Verkehrsbelastungszahlen für die Herforder Straße (B 239/B 61) sind von dem Landesbetrieb Straßenbau NRW

⁴ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. Sc 18 „Seniorenwohnen in Schweicheln-Bermbeck“ der Gemeinde Hiddenhausen, AKUS GmbH, Bielefeld, 09.02.2023.

⁵ Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

vorgelegt worden. Die Verkehrsmenge ist in der vorliegenden Berechnung pauschal um 21 % erhöht worden, damit die Ergebnisse der Untersuchung auch mittelfristig Bestand haben.

Auf Basis der zuvor genannten Ausgangsdaten sind EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt worden, unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topografie und ggf. Abschirmung durch Gebäude und Hindernissen. Zur besseren Anschauung sind die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung grafisch für die Geschossebenen EG bis 3. OG dargestellt worden. Die Darstellungen für alle Geschossebenen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Exemplarisch für das 3. OG zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass tags bei freier Schallausbreitung im Osten des Plangebiets Beurteilungspegel ≤ 68 dB(A) (insb. Schienenverkehrslärm) und im westlichen Bereich bis zu 71 dB(A) (insb. Straßenverkehrslärm) vorliegen. Im mittleren Bereich des Plangebiets liegt der Beurteilungspegel bei 66 dB(A). Nachts liegen die Beurteilungspegel im Osten des Plangebiets ebenfalls bei ≤ 68 dB(A) (insb. Schienenverkehrslärm) und nehmen im Westen bis auf 66 dB(A) ab. Der ruhigste Beurteilungspegel liegt bei 65 dB(A). Dies zeigt, dass der Verkehrslärm sowohl durch den Schienen- als auch durch den Straßenverkehr bestimmt wird. In der Nachtzeit sind die westlichen Flächen des Plangebiets etwas ruhiger als der östliche Bereich, da hier der Straßenverkehr im Vergleich zum Tag abnimmt.

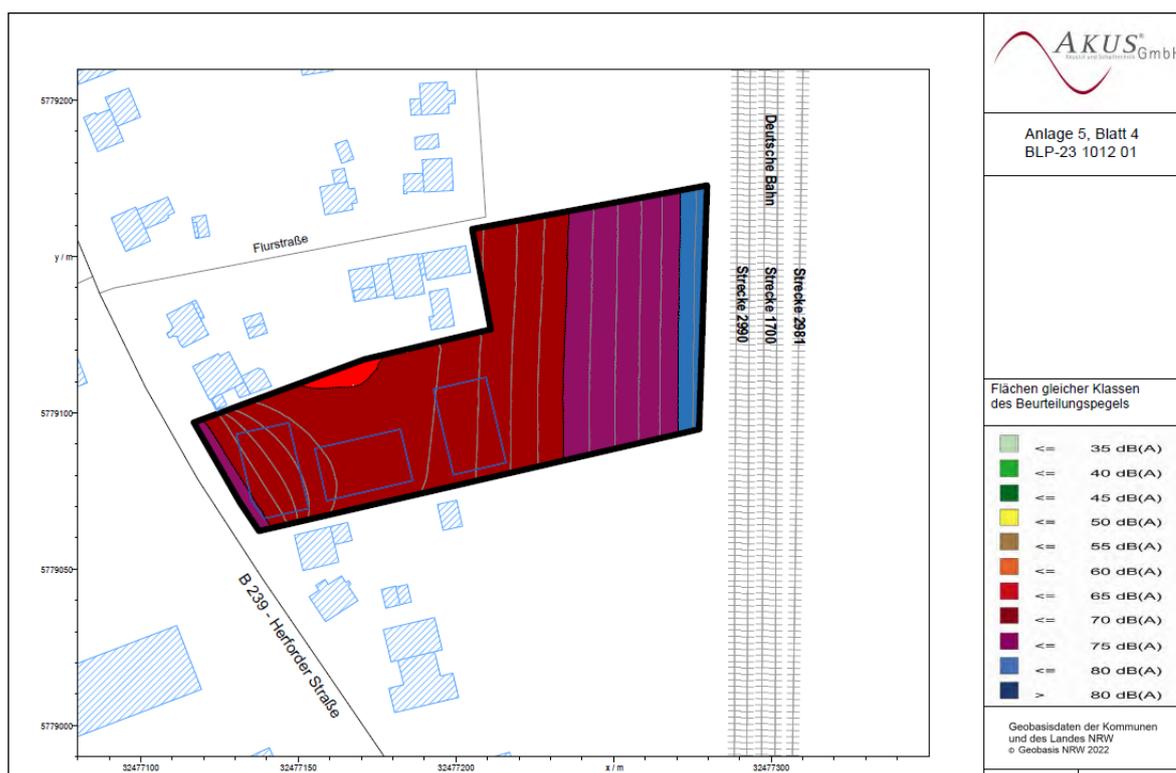


Abb. 2: Schalltechnische Berechnung: Geräusch-Immissionen Verkehrslärm (Straße und Schiene) tags, 3. OG

Quelle: Akus GmbH, 09.02.2023

– ohne Maßstab – ΔNord

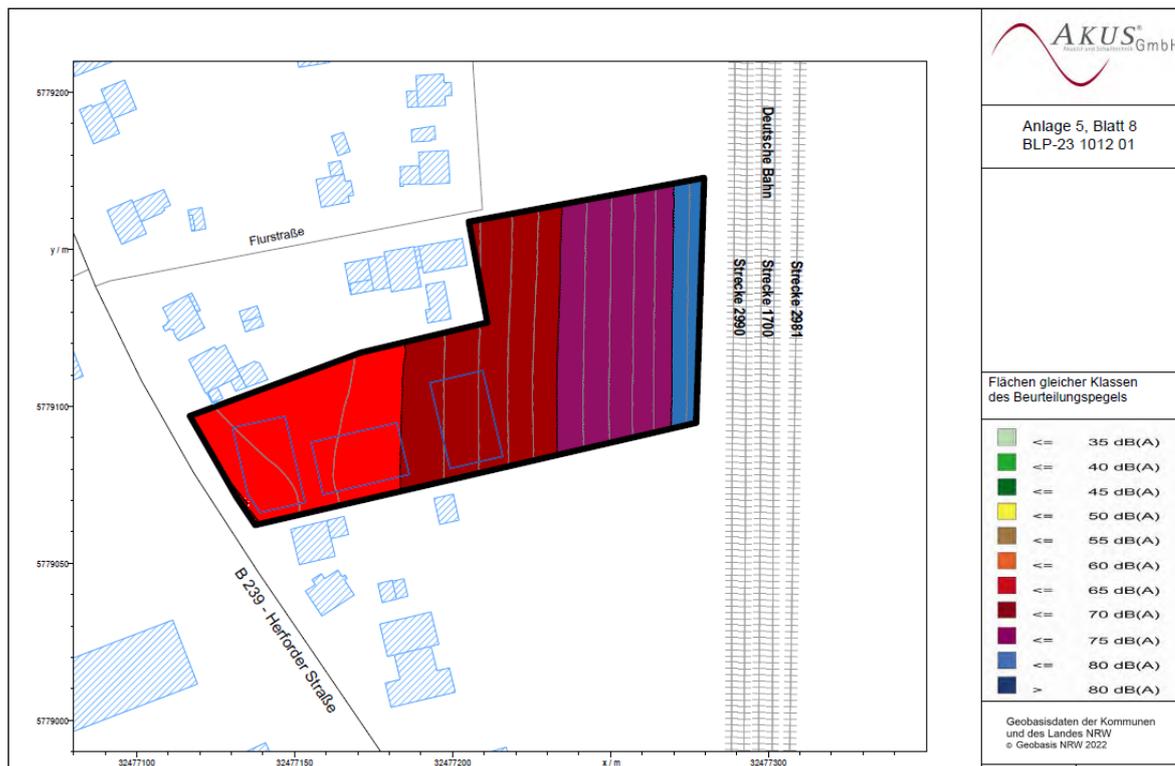


Abb. 3 Schalltechnische Berechnung: Geräusch-Immissionen Verkehrslärm (Straße und Schiene) nachts, 3. OG

Quelle: Akus GmbH, 09.02.2023

– ohne Maßstab – ΔNord

Tags wird der idealtypische WA-Orientierungswert in Höhe von 55 dB(A) auf der gesamten Planfläche überschritten. Auch der WA-Wert der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) wird innerhalb des gesamten Geltungsbereichs überschritten. Nachts werden sowohl der idealtypische WA-Orientierungswert als auch der WA-Wert der 16. BImSchV auf der gesamten Planfläche überschritten.

Der Tag-MI-Wert der 16. BImSchV in Höhe von 64 dB(A) wird ebenfalls auf der gesamten Planfläche überschritten, sodass gesunde Wohnverhältnisse ohne Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht gewährleistet werden können. Nachts wird der MI-Wert der 16. BImSchV in Höhe von 54 dB(A) ebenfalls im gesamten Plangebiet überschritten. Demnach sind auch nachts keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gegeben.

Der Tag-MI-Wert der 16. BImSchV in Höhe von 64 dB(A) wird lediglich auf der mittleren überbaubaren Fläche im Erdgeschoss und teilweise im 1. OG eingehalten.

Im Gemeindegebiet besteht allgemein eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Stadt legt hier neben der schrittweisen Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Sinne der Innenentwicklung großen Wert auf Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich. Dabei gilt es neben der Deckung der allgemeinen Wohnraumnachfrage auch zielgruppenspezifische Angebot mit entsprechendem Flächenbedarf, wie z. B. der vorliegenden Planung einer betreuten und seniorengerechten Wohnanlage, zu schaffen. Die Plangebietsfläche stellt vor diesem Hintergrund eine geeignete Innenentwicklungsfläche mit der Einbeziehung einer geringen Außenbereichsfläche dar. An einer Bebauung der Fläche soll angesichts der gegebenen Bedarfslage, festgehalten werden, da nach den gutachterlichen Ergebnissen grundlegende Möglichkeiten für einen sachgerechten Schutz der künftigen Bewohner bestehen.

Die räumliche Nähe von wohngeprägten Nutzungen und den betreffenden Bahnstrecken ist im gesamten östlichen Gemeindegebiet gegeben. Gleiches gilt für die räumliche Nähe von wohngeprägten Nutzungen und der Herforder Straße. Die geplante Bebauung rückt hier nicht näher als u. a. die im unmittelbaren Umfeld oft schon seit vielen Jahren vorhandenen Wohnnutzungen an die Lärmquellen heran, ein erstmaliger Lärmkonflikt wird insofern nicht ausgelöst. Von einer größeren Abstandshaltung der Bebauung zur Bahnanlage und der Herforder Straße wird angesichts des gegebenen Bedarfs an Wohnraum, insbesondere Seniorenwohnen, sowie der hierfür nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche abgesehen.

Aus vergleichbaren Gründen sowie mit Blick auf den erforderlichen Schutz von bis zu drei Geschossebenen ist aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines -walls mit Blick auf notwendige Höhen und einzuhaltende Abstandsflächen realistisch nicht umsetzbar. In dem zu erwartenden Umfang wird dies unter Berücksichtigung anderweitig möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen als nicht verhältnismäßig und zumutbar bewertet.

Um in dieser stark vorbelasteten Situation einen sachgerechten Schallschutz zu gewährleisten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, sind nach den schallgutachterlichen Empfehlungen insbesondere **Vorkehrungen an den Gebäuden selbst** zu treffen. Hier können z. B. schalldämmende Außenbauteile (s. DIN 4109) bei zu hohen Pegeln vor der Fassade den Schutz der Innenräume sicherstellen. Darüber hinaus werden innerhalb der besonders stark belasteten Teilflächen weitergehende Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. eine lärmabgewandte Grundrissorientierung der Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer, empfohlen.

Zur planerischen Konfliktbewältigung werden daher auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und der gutachterlichen Empfehlungen **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Gutachten Lärmpegelbereiche auf Basis der Verlärmung in der sensibleren Nachtzeit bei freier Schallausbreitung ermittelt worden. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der künftigen Bewohner im Plangebiet wird der geplanten Regelung die Ausdehnung der Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Dabei werden die am stärksten belasteten Bereiche der unterschiedlichen Geschosse im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ zusammengefasst.

Zeichnerisch und textlich wird nach den Ergebnissen des Gutachtens geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche VI, V und VI bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen bedeutet für deren Vollzug im nachgelagerten Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren, dass – gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 – bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten in den Lärmpegelbereichen VI, V und VI passiver Schallschutz zugeschnitten auf die jeweilige Nutzung der Räume (Wohnen, Büros etc.) von Bauherren/Architekten zu dimensionieren und zu realisieren sind. Lösungsmöglichkeiten im Rahmen des passiven Schallschutzes können beispielsweise kontrollierte Lüftung oder andere bauliche Maßnahmen wie verglaste Vorbauten, Grundrissorientierung sein. Diese Schutzvorkehrungen sind in der konkreten Projektentwicklung auszuarbeiten.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung (z. B. geringere Anforderungen aufgrund schon umgesetzter schallabschirmender Bebauung, teilgeöffnete Schallschutzfenster bei Nachweis der Gewährleistung der notwendigen Innenpegel). Zu erbringen ist hierfür der schalltechnische Nachweis eines anerkannten Sachverständigen,

dass geringere als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen zum Erreichen der gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone, die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Für das Plangebiet ist festzuhalten, dass die Baukörper selbst (teilweise) schallabschirmend wirken und gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung für unmittelbar an die Gebäude grenzende Außenwohnbereiche führen. Im jeweiligen Schallschatten können so auf Teilflächen Außenpegel im mindestens mischgebietstypischen Rahmen von ≤ 60 dB(A) und z. T. auch wohngebietstypische Pegel sicher erreicht werden. Auch in den stark vorbelasteten Bereichen ist somit eine Nutzung von insbesondere ins Plangebietsinnere orientierten Außenwohnbereichen im Sinne einer störungsfreien Kommunikation grundsätzlich möglich. Angesichts der von Osten und Westen her einwirkenden Verkehrsgeräusche können insbesondere die im Osten und im Westen angeordneten Mehrfamilienhäuser mit ihrer Nord-Süd-Ausrichtung eine sehr gute Schallabschirmung für das mittlere Gebäude im Plangebiet bewirken. Allerdings ist auf Grundlage der vorliegenden Angebotsplanung weder die zeitliche Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben noch die vollständige Ausnutzung der jeweils ermöglichten Bebauungsspielräume oder die künftige konkrete Lage betreffender Außenwohnbereiche absehbar, so dass die aufgezeigte Schutzwirkung nicht ohne Weiteres sichergestellt ist. Um bei der grundsätzlich nachgewiesenen sehr hohen Lärmbelastung auch dort einen angemessenen Schutz sicher gewährleisten zu können, werden ergänzende Schutzvorkehrungen für die Außenwohnbereiche im Bebauungsplan geregelt. Es ist die Einhaltung mindestens mischgebietstypischer Lärmpegel in der Umsetzung nachzuweisen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen hier ausreichenden Spielraum für ggf. notwendige bauliche Maßnahmen, um im Rahmen der Terrassen-/Balkongestaltung wirksam abschirmende Einbauten einbinden zu können (z. B. entsprechend massive Sichtschutzwände, die Errichtung von schallabgeschirmten Wintergärten, Loggien). Auch hier wird über eine entsprechende Ausnahmeregelung eine angemessene Flexibilität in Rahmen der Umsetzung gewährleistet.

Zusammenfassend werden die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der sehr stark vom Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelasteten Situation mit Blick auf die angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen als städtebaulich vertretbar bewertet. Die aufgenommenen Festsetzungen sind in der vorliegenden Situation geeignet, einen angemessenen Verkehrslärm-schutz und mindestens die Wahrung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse sicher zu gewährleisten.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ergänzt einen entwickelten Siedlungsbereich im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck. Die Wasserversorgung des Plangebiets und die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sollen durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im bestehenden Siedlungsbereich erfolgen. Auch die Abfallentsorgung ist im Bestand bereits geregelt. Das anfallende Schmutzwasser des Plangebiets soll durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die Versorgung des Plangebiets soll überwiegend aus erneuerbaren Energien erfolgen. Für die Deckung eines Großteils des Strombedarfs für den Haushaltsstrom und die Wärmeerzeugung sind Photovoltaikanlagen vorgesehen, die gemäß dem Bebauungsplan auf allen Hauptgebäuden und Carports im Plangebiet festgesetzt werden. Dadurch erfolgt eine lokale Bereitstellung der Stromversorgung. Die Stromversorgung soll ferner über eine Photovoltaikfreiflächenanlage, die auf der landwirtschaftlichen Fläche östlich des Geltungsbereichs geplant wird, unterstützt werden. Die Wärmegrundlast im Plangebiet soll durch Luft-Wasser-Wärmepumpen gedeckt werden.

In Bezug auf den vorbeugenden **Brandschutz** ist eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Entwässerung der Nachbarschaft erfolgt heute überwiegend im Mischsystem. Ein Teil des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen im Plangebiet soll durch Rigolen innerhalb der Stellplatzanlage zurückgehalten und anschließend über den Regenwasserkanal, der nördlich aus Richtung Flurstraße kommt und auf Höhe des Plangebiets in Osten Richtung Bahnanlage weitergeführt wird, abgeleitet werden. Der andere Teil soll über die unversiegelten Flächen im Plangebiet versickert werden. Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und zur Offenlage werden weitere Inhalte in der Begründung dargelegt.

Von der Flurstraße ausgehend verläuft durch das östliche Plangebiet ein Mischwasserkanal in Richtung Süden. Der Mischwasserkanal ist mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorger zu sichern.

Im weiteren Planverfahren wird auf die jeweiligen Aussagen der Fachbehörden Bezug genommen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Festsetzung zur naturnahen Garten- und Freiflächengestaltung soll der Förderung des Mikroklimas und des natürlichen Wasserhaushalts dienen und eine Durchgrünung des Wohngebiets gewährleisten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind deshalb, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, gärtnerisch als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen. Wasserdurchlässige Sperrschichten sowie die Anlage von großflächig ($\geq 30\%$) bedeckten Flächen, auf denen natürlich vorkommende mineralische Feststoffe (wie z. B. Kies, Bruchsteine) zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.

Zur Eingrünung des Plangebiets wird die Anpflanzung von Schmitzhecken entlang der Herforder Straße, gegenüber der angrenzenden Grundstücke im Norden und im Süden sowie entlang des privaten Erschließungsweg festgesetzt. Des Weiteren ist im Plangebiet je abgeschlossene 250 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Durch die Anlage von Pflanzbeeten mit gärtnerischer Gestaltung in dem Verkehrsgrün-Streifen westlich des privaten Erschließungswegs soll eine Gliederung und Pufferzone zur angrenzenden Wohnbebauung erreicht werden.

Zur Gliederung und Verschattung der Stellplatzanlagen werden verbindliche Vorgaben zur Anpflanzung standortgerechter Laubbäume gemacht. Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum stellplatznah zu pflanzen.

Soweit bislang erkennbar, werden Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind. Hinweise oder Ergebnisse nach denen einzelne Umweltbelange durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Sc 18 zusätzlich beeinträchtigt werden können, werden im weiteren Verfahren ermittelt.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und § 1 ff. des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Plangebiet stehen überwiegend Parabraunerde, teilweise tiefreichend humos, und Pseudogley-Parabraunerde (L32) an. Parabraunerden sind laut Bodenkarte NRW besonders schutzwürdig. Dieser schutzwürdige Boden ist allerdings in weiten Teilen des jetzigen Siedlungsbereichs westlich der Bahntrasse im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck anzutreffen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Das Plangebiet liegt an einer Hauptverkehrsachse und ist von drei Seiten von einer Bebauung geprägt. Zusätzlich liegt eine gute Erschließung bereits vor. Den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Innen- vor Außenentwicklung wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans auch unter Einbeziehung einer geringfügigen Außenbereichsfläche entsprochen. Durch die Aktivierung einer Fläche, die von einer bestehenden Bebauung bereits zum Großteil umschlossen ist, wird die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen und der damit einhergehenden Inanspruchnahme von größeren Flächen im Außenbereich vermieden und vorhandene Infrastruktureinrichtungen effizient genutzt. Angesichts der Rahmenbedingungen und des Planungsziels, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wird die Inanspruchnahme der Fläche für städtebaulich sinnvoll gehalten und insgesamt als planerisch vertretbar bewertet.

Mit der angestrebten Nachverdichtung trägt die Gemeinde dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch

geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG). Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung, die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, mit den Fachbehörden abgestimmt sowie in Umweltbericht und Begründung aufgenommen bzw. konkretisiert. Hinweise auf eine besondere Konfliktlage haben sich hier bislang aber nicht ergeben.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben. Nach dieser Liste ist für Quadrant 1 im Messtischblatt 3818 in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, Weinberge, Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen das potenzielle Vorkommen von **8 Fledermausarten** (alle streng geschützt) **sowie 25 Vogelarten** (davon 10 Arten streng geschützt) und ein streng geschütztes Reptil aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit Gruppierungen mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial hier weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Die Planflächen unterliegen heute bereits erheblichen Störeinflüssen durch die angrenzende vorhandene Bebauung sowie die Hauptverkehrsstraße Herforder Straße und die Bahnlinien. Ob im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wird, wird im weiteren Verfahren abgestimmt. Hinweise auf eine besondere Konfliktlage sind derzeit nicht bekannt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich aber nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine Eingriffsbilanzierung ist dementsprechend voraussichtlich entbehrlich. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² und infolge der Vorbereitung einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang ist die Planung grundsätzlich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege als verträglich einzustufen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezüglich Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft und Naturschutz entstehen, hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Das Plangebiet stellt derzeit eine brachliegende Ackerfläche dar. Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen durch die vorbereitete Wohngebietsentwicklung landwirtschaftliche Freiflächen durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Kleinklima verloren.

Das städtebauliche Konzept der vorliegenden Bauleitplanung verfolgt die Umsetzung vielfältiger Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung stadtklimatischer Belange, um dringend benötigten Wohnraum, insbesondere für die Zielgruppe Seniorinnen und Senioren, stadtklimaverträglich im Ortsteil Schweichel-In-Bermbeck zu schaffen.

Für das gesamte Plangebiet wird durch die Begrünungsvorgabe für die naturnahe Garten- und Freiflächengestaltung und die Regelung der zulässigen Grundstücksversiegelung ein hoher Grünanteil auf den Grundstücken mit kühlenden Effekten verbindlich vorgegeben. Neben den positiven Effekten auf das Kleinklima wirkt sich dies gleichermaßen positiv auf den Aspekt der Wasserwirtschaft aus.

Zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets werden verbindliche Pflanzvorgaben im Bebauungsplan getroffen. Hierzu gehören neben dem Verkehrsgrün auch die Anpflanzung von Schnitthecken in den Randbereichen, die Anpflanzung von Hausbäumen auf dem Grundstück sowie von Laubbäumen auf größeren Stellplatzanlagen. Der Schattenwurf von Bäumen wirkt im Sommer der Überhitzung von Oberflächen entgegen und schafft kleinteilige Erholungsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Zusätzlich bindet die Vegetation (Laubhecken, Laubbaum) Feinstaub und filtert Luftschadstoffe, sodass sie einen unmittelbaren Beitrag für eine bessere Lufthygiene im Plangebiet leistet. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung zur Begrünung auch die Biodiversität gefördert.

Insgesamt tragen die zuvor genannten Maßnahmen zur Vermeidung der Bildung von Wärmeinseln an Hitzetagen bei.

Durch die kompakten Bauformen kleinerer Mehrfamilienhäuser und eine aufgelockerte Anordnung der Gebäude wird eine effektive Flächennutzung unter Berücksichtigung einer Durchlässigkeit im Gebiet erzeugt. Durch die Anlage von Pflanzbeeten mit gärtnerischer Gestaltung in dem Verkehrsgrün-Streifen westlich des privaten Erschließungswegs soll eine Gliederung und Pufferzone zur angrenzenden Wohnbebauung erreicht werden. Die kompakten Bauformen haben aufgrund ihres A/V-Verhältnis (Verhältnis zwischen der Oberfläche und dem Volumen des Gebäudes) einen niedrigeren Energiebedarf, da der Wärmeverlust der Gebäude geringer ist.

Der Nutzung von regenerativen Energien kommt in Bezug auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Zur Senkung von CO₂-Emissionen soll im Plangebiet überwiegend auf ökologisch nachhaltige Versorgungsoptionen zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen bei der Errichtung von Hauptgebäuden sowie Carports auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen vor. Somit sind Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Strom oder Solarthermiemodule zur Aufbereitung von Warmwasser aus solarer Strahlenenergie zwingend. Zusätzlich sind neben den Vorgaben aus der verbindlichen Bauleitplanung bei der Errichtung von neuen Gebäuden auch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung.

Besonders zur Umsetzung des zentralen Planungsziels , dringend benötigten Wohnraum insbesondere im Segment seniorengerechter Wohnungen zu schaffen, und der Abwägung öffentlicher sowie privater Interessen untereinander und gegeneinander wird der Eingriff unter klimatischer Sicht als vertretbar und die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als sachgerecht und zielführend gesehen.

7. Bodenordnung

Das Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet WA	0,39
Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Erschließungsweg	0,05
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün	0,01
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,45

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. Sc 18 „Seniorenwohnen in Schweicheln-Bermbeck“ wird als sogenannter Angebotsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist durch den Gemeindeentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 24.01.2022 (s. VL-9/2022) gefasst worden. Auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Stand Mai 2023) hat der Gemeindeentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 05.06.2023 (s. VL-80-2023) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB zu beschließen. Über den zwischenzeitlich erfolgten Verfahrenswechsel ist der Gemeindeentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 21.08.2023 (s. MV-93/2023) informiert worden, sodass im nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden kann.

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Hiddenhausen, im September 2023