

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 18-22 „Südliche Theodor-Heuss-Straße/ehemalige Möbelfabrik“

Ortsteil : Hiddesen

Plangebiet : Zwischen Theodor-Heuss-Straße, Akazienstraße,
Baumschulenweg und Jahnstraße

Verfahrensablauf : Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 07.09.- 09.10.1998
(Bürgerversammlung am 09.09.1998)
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
vom 07.09.- 09.10.1998

1. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereiteten Bauleitplanung

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

2. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfaßt einen Teilbereich des nördlichen Ortskernes von Hiddesen. Aufgrund der zentralen Lage, zählt das Plangebiet für bestimmte Personengruppen zu den bevorzugten Wohnlagen in Hiddesen.

Im Plangebiet befand sich ehemals eine Möbelfabrik. Die Gebäude der Möbelfabrik wurden vor ca. 16 Jahren abgeräumt. Seitdem liegt die Fläche brach. Die anderen Flächen werden als private Gärten genutzt.

Durch diese Planung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um in dem freien Innenbereich eine städtebaulich vertretbare Verdichtung der hier vorhandenen Siedlungsstruktur zu ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße und über die Akazienstraße.

Die zentrale Erschließung des Innenbereiches erfolgt über die entsprechend vorgesehene öffentliche Parzelle.

3. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1 ha wird im Norden durch die vorhandene Bebauung an der Jahnstraße, im Westen durch die vorhandene Bebauung am Baumschulenweg, im Süden durch die Akazienstraße und im Osten durch die Theodor-Heuss-Straße begrenzt.

Das Gebiet besteht zu 40 % aus dem Brachland der ehemaligen Möbelfabrik, die restlichen Flächen werden als private Gärten genutzt.

4. Städtebauliches Konzept

In diesem Gebiet sollen -abgeleitet aus dem favorisierten Vorentwurf 2- eine Mischung aus Wohnungen in 2-geschossiger Bauweise und Eigenheimen in Form von Doppelhäusern und/oder freistehende Einfamilienhäuser in 1-geschossiger Bauweise entstehen.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen in Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen und der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten sichern somit eine Einbindung in die vorhandene Struktur.

Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten sind im fußläufigen Umfeld vorhanden, so daß keine Festsetzungen für diese Art der Nutzungen getroffen werden müssen.

5. Städtebauliches Nutzungskonzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
Es ist eine offene Bauweise festgelegt. Die Grundflächenzahl ist entsprechend § 17 BauNVO mit max. 0,4 bestimmt, wird aber bewußt durch die Anordnung der überbaubaren Flächen reduziert.

5.2 Gestaltungsvorschriften

Für die Wohngebäude sind als Hauptdachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45 Grad festgelegt.
Die überwiegend vorgeschriebene Ost-Westfirstrichtung soll die weitgehende Ausnutzung der Solarenergie ermöglichen.
Ausbauten mit unterschiedlichen Dachformen sind möglich.
Um die städtebauliche Struktur zu sichern, sind in den 2-geschossigen Gebäuden max. 6 Wohnungen zulässig.
Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dachlandschaften orientieren sich bei den 2-geschossigen Wohngebäuden an der Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße.
Zur Erhaltung des Ortsbildes sind Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände getroffen.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Akazienstraße und über die Theodor-Heuss-Straße.
Die Erschließung des Innenbereiches erfolgt über eine öffentliche Stichstraße von der Theodor-Heuss-Straße aus.
Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht durch die Buslinie 703 des SVD.
Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksflächen vorgesehen.
Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Verkehrsflächen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluß an den in der Theodor-Heuss-Straße verlegten Schmutzwasserkanal gesichert.
Die Entsorgung des Regenwassers ist durch Anschluß an den in der Theodor-Heuss-Straße verlegten Regenwasserkanal gesichert.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nach dem Bodengutachten nicht möglich.
Das Bodengutachten ist beim Fachbereich Stadtentwicklung einsehbar.

Alle privaten Befestigungen von Wegen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der entsprechende Abflußbeiwert (0,25 - 0,6) ist nachzuweisen.
Weiterhin sind Garagen und überdachte Stellplätze zu begrünen.
Diese Maßnahmen führen zu einer zeitverzögerten Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation, da sowohl die Vegetationsschicht der Dächer als auch der Schotterunterbau der privaten Befestigungen eine Art Speicher darstellen (Retentionseffekt).

8. Grünordnung und Eingriff in die Natur

Auf der Grundlage eines erstellten Grundordnungsplanes und durch die Ermittlung der Naturschutzfunktion ist auf der Grundlage des Bewertungsschemas des Landes NRW

„Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ vorgenommen worden.

8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hiddesen, Flur 9 zwischen der Jahnstraße, dem Baumschulenweg, der Akazienstraße und der Theodor-Heuss-Straße. Es weist im wesentlichen zwei Nutzungsstrukturen auf.

Ungefähr 40-50 % der relevanten Fläche (Flurstück 669, 671 und 824) besteht aus dem Gelände der ehemaligen Möbelfabrik.

Hier hat sich im Laufe der Jahre eine Brache entwickelt.

Die Flächen sind zu 50 % versiegelt und bestehen aus Asphaltbereichen und Teertränkdecken mit Schotterunterbau.

Vorwiegend im Bereich der abgeräumten Fabrikgebäude ist ein Naturaufschlag aus Wildgehölzen (z. Großteil Strauchweiden) entstanden. Auf den versiegelten Flächen hat sich in den Jahren teilweise eine dünne Vegetationsschicht gebildet.

Weiterhin sind Gartenabfälle von den umliegenden Nachbarn auf das Grundstück verbracht worden und teilweise aufgegangen.

Bei den anderen, im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen Flächen (Teil v. 158, 159 und 865) handelt es sich um strukturarme Zier- und Nutzgärten.

Die Flächen bestehen aus Zierrasen.

Auf den Teilflächen 158 und 159 befinden sich jeweils ein Apfelbaum, auf der Parzelle 865 stehen an der Grenze zu 668 drei Fichten.

8.2 Bestandsbewertung

Für die Bewertung des Bestandes im Plangebiet sind folgende Parzelle zu berücksichtigen : 669, 671, 824, 865, Teil v. 158, Teil v. 159.

Die Flurstücke 311, Teil v. 313, 668 bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt, da diese Flächen ohne Bauleitverfahren nach § 34 BauGB zu bebauen wären.

Unter Anwendung des Bewertungsschemas des Landes NRW „Bewertung von Eingriffen in die Natur und Landschaft“ ergibt sich nachfolgende Berechnung für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet : (siehe Anlage)

zu 8.2

Bei der Betrachtung des Kompensationsbedarfs der 4243 Wertungspunkte sind zunächst die beiden oben genannten Teilräume zu unterscheiden. Durch die festgesetzten Maßnahmen :

- Versickerung von Oberflächenwasser,
- Naturnahe Gartengestaltung,
- Fassaden- und Dachbegrünung,
- Pflanzbildungen

wird der Eingriff in die Natur und Landschaft zu einem Teil kompensiert.

Auf die vollständige Kompensation wird aus folgenden Gründen verzichtet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Ortskern Hiddesen und hat daher ein sehr großes Maß an Zentralität. Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ist besonders unter dem Aspekt der allseits geforderten nachhaltigen Stadtentwicklung unbedingt wünschenswert. Es handelt sich um eine Verdichtung im bebauten Siedlungsbereich selbst. Die planerische Absicherung einer Wohnnutzung im Siedlungsbereich ist gleichzeitig freiraumschonend. Schützenswerte Biostrukturen sind nicht vorhanden. Ein großer Teil des Plangebietes wurde ehemals gewerblich genutzt. Die Wiedernutzung von Gewerbebrachen ist ein besonderes städtebauliches Ziel, daß an dieser zentralen Stelle kurzfristig erreicht werden kann. Auch die bauliche Entwicklung in den großen z.Zt. gärtnerisch genutzten Bereichen ist unter diesen Bedingungen zu sehen. Nicht zuletzt wegen der nicht geschützten tatsächlichen naturräumlichen Situation vor Ort wird auf eine weitergehende Kompensation, als sie durch die Minderungsmaßnahmen erfolgt, verzichtet.

9. Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Der Abstand zu lärmimmitierenden Straße (Theodor-Heuss-Straße) ist für die Bebauung im inneren Bereich ausreichend.

Für die Gebäude an der Theodor-Heuss-Straße sind durch geeignete Hochbaumaßnahmen die Einhaltung des Lärmschutzes sicherzustellen.

10. Altlasten

Für das ehemalige Frabrikgrundstück wurde ein Bodengutachten erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Altlasten festgestellt.

11. Flächenbilanz (ohne vorh. Bebauung)

WA		0,91 ha
davon :		
	überbaut	0,28 ha
	Gartenfläche	0,63 ha
	Verkehrsfläche	0,06 ha
	<u>Gesamtfläche</u>	<u>0,97 ha</u>

12. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten basieren auf Schätzungen :

- Straßenbaukosten ca. 120.000,-- DM
- Kanalkosten ca. 80.000,-- DM

13. Bodenordnung

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche wird dem Verfügungsberechtigten der Flurstücke 668, 671 und 834 ein Vorfinanzierungsvertrag abgeschlossen.

Über die öffentliche Verkehrsfläche werden auch, bis auf Flurstück 311 alle weiteren zukünftigen Baugrundstücke erschlossen.

Verfasser :

Architekturbüro
Heinemann + Schreiber GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 107
32760 Detmold

Anlage zu Punkt 8.2 der Begründung

Flurstück:		Teil v. 158					
Ausgangszustand der Fläche							
1	2	3	4	5	6	7	8
Parz.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächenwert (Sp.4xSp.7)
158		Rasen u. Grabeland	1395	2	1	2	2790
			1395		Gesamtflächenwert A		2790
Zustand der Fläche gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert P	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächenwert (Sp.4xSp.7)
		Allgemeines Wohngebiet 100%	384	0	1	0	0
	1.4	Stellplätze (Geoton) wasserdurchlässig	75	1	1	1	75
	1.4	Zufahrten, Zugänge (Geoton) wasser- durchlässig	86	1	1	1	86
	4.4	Intensivrasen 60%	510	2	1	2	1020
		Pflanz- flächen (40 %) Sträucher, klein- kronige Bäume	340	4	1	4	1360
			1395		Gesamtflächenwert B		2541
Die textlich festgesetzten extensiven Begrünungen von überdach- ten Stellplätzen und die 10%-ige Fassadenbegrünung ist bei der Berechnung unberücksichtigt geblieben							
Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:							
		Gesamtflächenwert B		2541	Punkte		
	./.	Gesamtflächenwert A		2790	Punkte		
		Werteinheit		-249	Punkte		
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet eine Kompensa- tionsflächenunterdeckung von -249 Werteinheiten.							

Flurstück:	Teil v. 159							
Ausgangszustand der Fläche								
1	2	3	4	5	6	7	8	
Parz.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)	
159		Rasen u. Grabeland	1519	2	1	2	3038	
			1519			Gesamtflächenwert A	3038	
Zustand der Fläche gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)	
		Allgemeines Wohngebiet 100%	384	0	1	0	0	
	1.4	Stellplätze (Geoton) wasserdurchlässig	75	1	1	1	75	
	1.4	Zufahrten, Zugänge (Geoton) wasserdurchlässig	86	1	1	1	86	
	4.4	Intensivrasen 60%	584	2	1	2	1169	
		Pflanzflächen (40%) Sträucher, kleinkronige Bäume	390	4	1	4	1558	
			1519			Gesamtflächenwert B	2888	
Die textlich festgesetzten extensiven Begrünungen von überdachten Stellplätzen und die 10%-ige Fassadenbegrünung ist bei der Berechnung unberücksichtigt geblieben								
Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:								
		Gesamtflächenwert B		2888	Punkte			
	./.	Gesamtflächenwert A		3038	Punkte			
		Werteinheit		-150	Punkte			
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet eine Kompensationsflächenunterdeckung von -150 Werteinheiten.								

Flurstück:	669						
Ausgangszustand der Fläche							
1	2	3	4	5	6	7	8
Parz.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
671		versiegelte Fläche	342	0	1	0	0
		Wildgehölze	299	5	1	5	1495
			641			Gesamtflächenwert A	1495
Zustand der Fläche gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
	Straßen	100%	641	0	1	0	0
			641			Gesamtflächenwert B	0
		Die textlich festgesetzten extensiven Begrünungen von überdachten					
		Stellplätzen und die 10%ige Fassadenbegrünung ist bei der Berechnung unberücksichtigt geblieben					
		Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:					
		Gesamtflächenwert B		0	Punkte		
	./.	Gesamtflächenwert A		1495	Punkte		
		Werteinheit		-1495	Punkte		
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung errechnet eine Kompensationsflächenunterdeckung von -1495 Werteinheiten.							

Flurstück:	671						
Ausgangszustand der Fläche							
1	2	3	4	5	6	7	8
Parz.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-	Gesamtwert	Einzelflächen
			(qm)	A	korrektur-	(Sp.5xSp.6)	-
					faktor		wert
							(Sp.4xSp.7)
671		versiegelte Fläche	65	0	1	0	0
		Wildgehölze	342	5	1	5	1710
		Rasenfläche	38	2	1	76	2
			445			Gesamtflächenwert A	1712
Zustand der Fläche gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-	Gesamtwert	Einzelflächen
Nr.			(qm)	P	korrektur-	(Sp.5xSp.6)	-
					faktor		wert
							(Sp.4xSp.7)
		Allgemeines Wohngebiet	140	0	1	0	0
		100%					
	1.4	Stellplätze (Geoton)	68	1	1	1	68
		wasserdurchlässig					
	1.4	Zufahrten, Zugänge	7	1	1	1	7
		(Geoton) wasser-					
		durchlässig					
	4.4	Intensivrasen 60%	138	2	1	2	276
		Pflanzflächen (40%)	92	4	1	4	368
		Sträucher, klein-					
		kronige Bäume					
			445			Gesamtflächenwert B	719
		Die textlich festgesetzten extensiven Begrünungen von überdachten					
		Stellplätzen und die 10%-ige Fassadenbegrünung ist bei der Berechnung					
		unberücksichtigt geblieben					
		Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:					
		Gesamtflächenwert B		719	Punkte		
		./.. Gesamtflächenwert A		1712	Punkte		
		Werteinheit		-993	Punkte		
		Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet eine Kompensations-					
		flächenunterdeckung von -993 Wertenheiten.					

Flurstück:	824						
Ausgangszustand der Fläche							
1	2	3	4	5	6	7	8
Parz.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächen- wert (Sp.4xSp.7)
824		versiegelte Fläche	985	0	1	0	0
		Wildgehölze	985	5	1	5	4925
		Rasenfläche	0	2	1	2	0
			1970			Gesamtflächenwert A	4925
Zustand der Fläche gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert P	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächen- wert (Sp.4xSp.7)
		Allgemeines Wohngebiet 100%	420	0	1	0	0
	1.4	Stellplätze (Geoton) wasserdurchlässig	295	1	1	1	295
	1.4	Zufahrten, Zugänge (Geoton) wasser- durchlässig	22	1	1	1	22
	4.4	Intensivrasen 60% Pflanzflächen (40%) Sträucher, klein- kronige Bäume	740 493	2 4	1 1	2 4	1480 1973
			1970			Gesamtflächenwert B	3769
Die textlich festgesetzten extensiven Begrünungen von überdachten Stellplätzen und die 10%-ige Fassadenbegrünung ist bei der Berechnung unberücksichtigt geblieben							
Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:							
		Gesamtflächenwert B		3769 Punkte			
	./.	Gesamtflächenwert A		4925 Punkte			
		Werteinheit		-1156 Punkte			
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet eine Kompensations- flächenunterdeckung von -1156 Werteinheiten.							

Flurstück: 865							
Ausgangszustand der Fläche							
1	2	3	4	5	6	7	8
Parz.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
865		Rasen u. Grabeland	513	2	1	2	1026
			513			Gesamtflächenwert A	1026
Zustand der Fläche gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
		Allgemeines Wohngebiet	160	0	1	0	0
	100%						
	1.4	Stellplätze (Geoton) wasserdurchlässig	75	1	1	1	75
	1.4	Zufahrten, Zugänge (Geoton) wasserdurchlässig	15	1	1	1	15
	4.4	Intensivrasen 60%	158	2	1	2	316
		Pflanzflächen (40%)	105	4	1	4	421
		Sträucher, klein-kronige Bäume					
			513			Gesamtflächenwert B	826
Die textlich festgesetzten extensiven Begrünungen von überdachten Stellplätzen und die 10%-ige Fassadenbegrünung ist bei der Berechnung unberücksichtigt geblieben							
Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:							
		Gesamtflächenwert B		826	Punkte		
	./.	Gesamtflächenwert A		1026	Punkte		
		Werteinheit		-200	Punkte		
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet eine Kompensationsflächenunterdeckung von -200 Werteeinheiten.							

