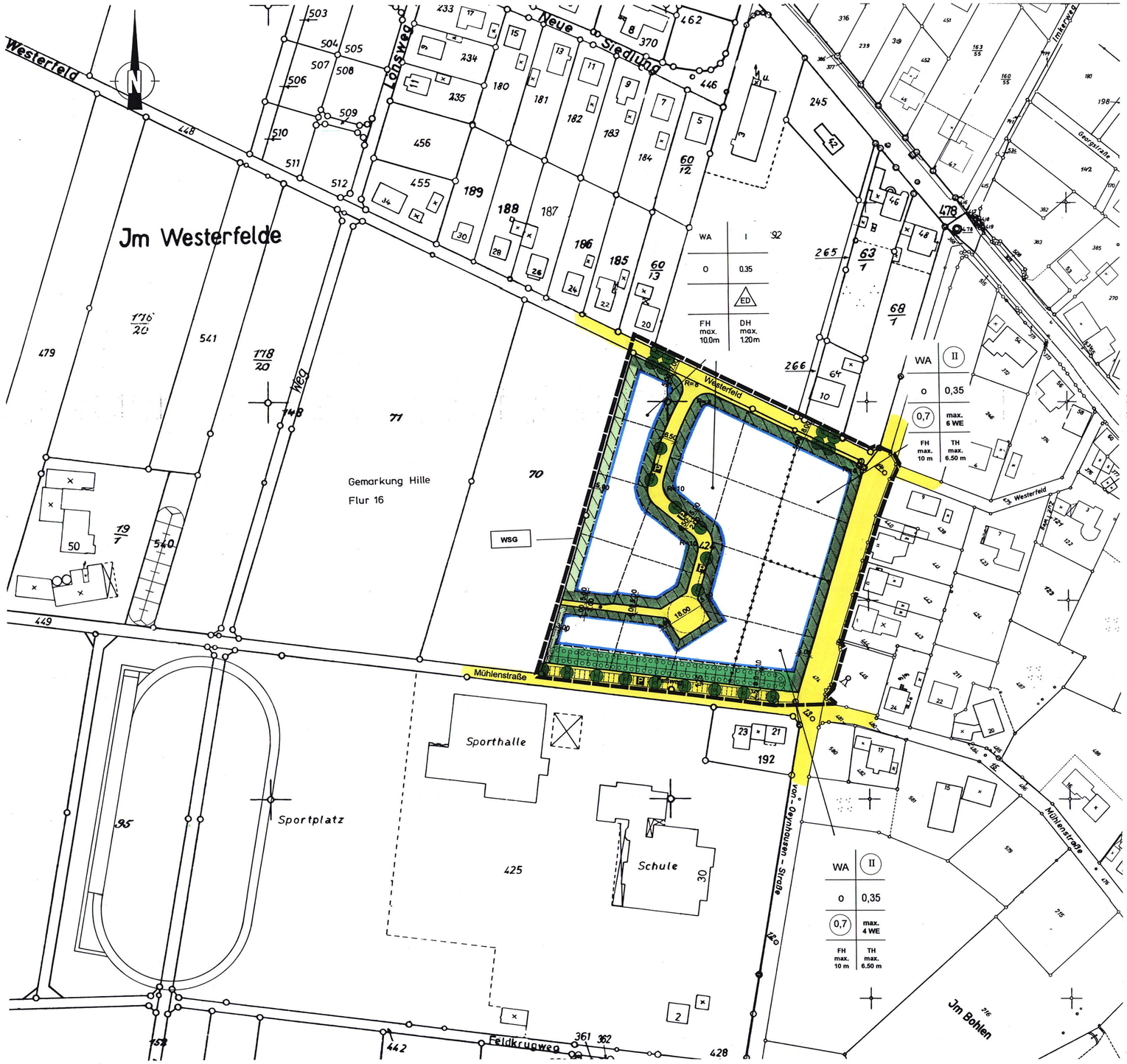
TEIL A



VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf und Bearbeitung planQUADRAT Deliusstraße 5 Porta Westfalica, d. 17.12.1997 Klaus Wojahn, Dipl.-Ing.	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 01.06.96 überein. Es wird hiermit bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Minden, d. 17.12.1997 Reinhard Geier Öffentl. best. Verm.-Ing. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB hat am 27.02.1997 stattgefunden. Hille, d. 27.02.1997 Der Gemeindedirektor	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) und (4) BauGB am 04.11.1997 als Entwurf beschlossen worden. Hille, d. 04.11.1997 Ausschussvorsitzender Ausschussmitglied Schriftführer	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.1998 bis 09.02.1998 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 30.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Hille, d. 09.02.1998 Der Gemeindedirektor	Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde am 07.04.1998 als Satzung beschlossen worden. Hille, d. 07.04.1998 Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Dieser Plan ist gemäß § 11 des BauGB am 22.06.1998 angezeigt worden: Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 20.08.1998 Az.: 35.21.11-60/96.34. Detmold, d. 20.08.1998 Die Bezirksregierung i.A. gez. NIELING	Dieser Plan ist am 15.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 214-216 BauGB) hingewiesen worden. Gleichzeitig ist auf die Umstände des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Hille, d. 15.09.1998 Der Bürgermeister

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 12. 1996 (BGBl. I S. 2049),
das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994, zuletzt ergänzt durch das Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW 1996 S. 124),
die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.03.1995 (GV NW 1985 S. 218),
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Vorgartenfläche
(siehe auch Festsetzung 5. Grünflächen Pkt. 4)
In der Vorgartenfläche entlang der von-Oeynhausen-Straße sind je Grundstück nur eine Zufahrt von max. 4,0 m Breite zulässig, Carports und Stellplätze müssen hier einen Mindestabstand von 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten. Im übrigen Plangebiet sind nur Stellplätze und /oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Durch diese Vorgartenregelung darf die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb der Vorgartenfläche dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände oder sonstige Füllungen zwischen den Pfosten aufweisen.

0,35 — **Grundflächenzahl (GRZ)** (gemäß § 19 BauNVO)

(0,7) — **Geschoßflächenzahl (GFZ)** (gemäß § 20 BauNVO)

I — **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)

(II) — **Zahl der Vollgeschosse zwingend** (gemäß § 20 BauNVO)

TH 6,50 m — **maximale Traufhöhe** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
(Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut)

FH 10,0 m — **maximale Firsthöhe für das gesamte Gebiet**
(gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

DH 1,20 m — **maximale Drempelhöhe 1,20 m über Rohdecke EG**

Bezugspunkte der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der fertigausgebauten Erschließungsstraße, die dem Baugrundstück vorgelagert ist.

z.B. max. 6 WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
Je angefangene 80m² Nutzfläche für die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3, verringert sich die Zahl der zulässigen WE um je 1 Einheit.

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o — **offene Bauweise** (gemäß § 22 BauNVO)

Baugrenze

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radwege mit Absperrung

P — **öffentliche Parkflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) **mit Fußweg**

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes

4. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

50 — **Abstände, Breiten in .... m**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Erdwall /Sichtschutz Höhe 2,0 m

Einfriedigungen
Die Höhe der Einfriedigungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird, gemessen ab Oberkante Bürgersteig, mit max. 70 cm festgesetzt

5. Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grünordnerische textliche Festsetzungen (gemäß §§ 4 bis 7 LG NW und §§ 8 und 8a BNatSchG)

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf dem Wall sind als vielschichtige naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Bäume 1. und 2. Ordnung (als Heister)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus avium	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Sträucher und Heister sind in den Qualitäten 2xv. 60-100 zu pflanzen.

2. Die Stellplatzflächen an der Mühlenstraße sind auf den Pflanzinseln mit 8-Berg-Ahornen mit einem Stammdurchmesser von 16-18 cm zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Unterpflanzung ist mit bodendeckenden Rosen, bodendeckenden Kleinsträuchern und geeigneten

Geeignete Rosensorten

Rosa 'Dagmar Hastrup'	Rosa 'White Hedge'
Rosa 'Fiona'	Rosa 'Moje Hammarberg'
Rosa 'IGA 83 München'	Rosa 'Pink Meidiland'
Rosa 'Swany'	Rosa 'Mirato'
Rosa 'Bonica'	Rosa 'Yellow Fleurette'

Geeignete Staudensorten

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Carex sylvatica	Waldsegge
Geranium endressii	Strochschnabel
Geranium macrorhizum	Storchschnabel
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Pachysandra terminalis	Dickanthere
Vinca major, V. minor	Immergrün
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

3. Entlang der Planstraße sind 6 Roldom *Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"* und an der Straße Westerfeld 8 Mehlbeeren *Sorbus intermedia* mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Unterpflanzungen sind entsprechend vorheriger Ziffer vorzunehmen.

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Vorgärten zu gestalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Strauchbusch zu pflanzen. Pro Grundstück ist je 250 m² Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm und 10 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

5. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen zu verwenden. Überschußwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder zu verrieseln.

6. Zur Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe wird eine 900 m² große Teilfläche des Flurstückes 37, Flur 31, Gemarkung Hille, entsprechend dem Zielkonzept für die Gesamtfläche, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet.

7. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der Grünflächen:
Auf den privaten Grünflächen bis spätestens zur Bauabnahme, ansonsten im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11. bis 15.04.)

Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB
Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 und 2 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Hierfür ist im Einzelfall ein schriftlicher Antrag zu stellen.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

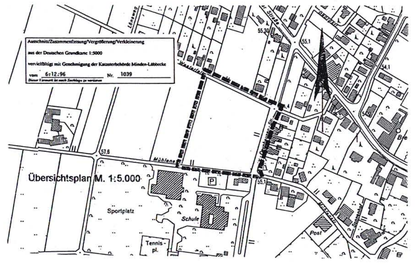
Bodendenkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdekkung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250 anzuzeigen und die Entdekkungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

17 — vorhandene Gebäude mit Hausnummern

WSG — **Wasserschutzgebiet Zone III A**
Das gesamte Gebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet Zone III A



GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

"WESTERFELD I"

ORTSCHAFT HILLE

4. Ausfertigung

Maßstab 1: 1000

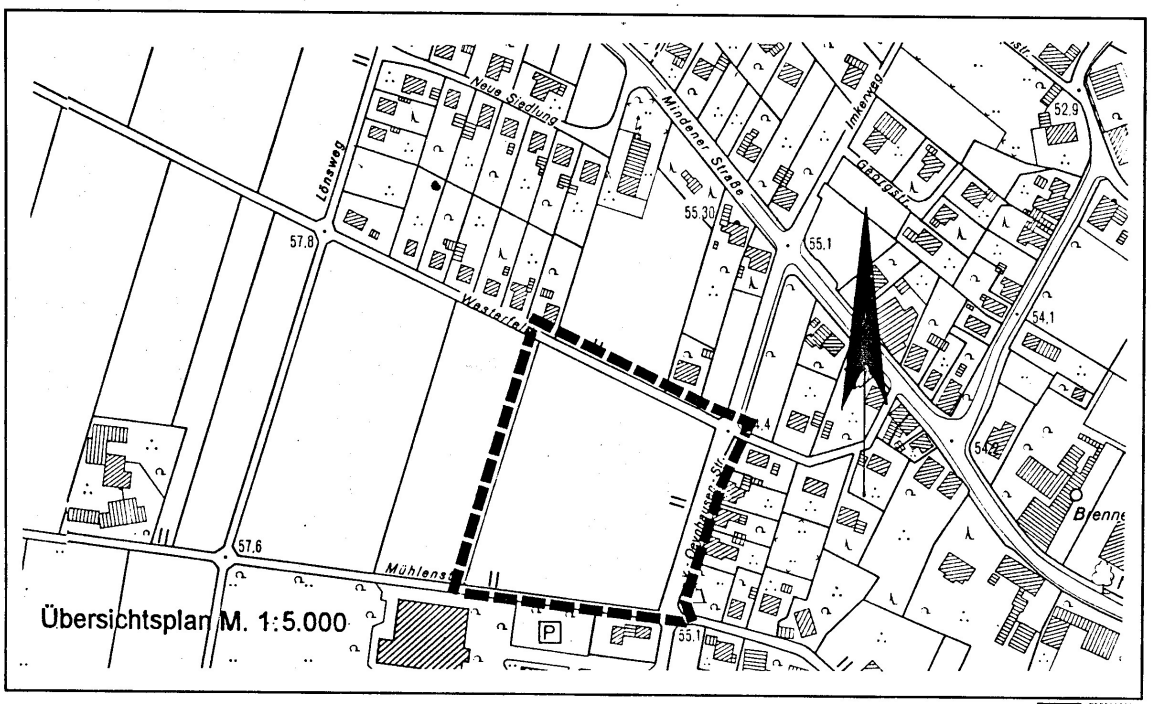
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan

planQUADRAT
DIPL.-ING. KLAUS WOJAHN
DELIUSSTRASSE 5

GEMEINDE HILLE

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 56 - Westerfeld I -



Übersichtsplan M. 1:5.000

planQUADRAT
Deliusstrasse 5, 32457 Porta Westfalica Tel. 05722-25106

GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 56

"Westerfeld I"

Gemarkung Hille

Flur 16

Ausfertigung vom 31.03.1998

Auftraggeber: Gemeinde Hille
Am Rathaus 4
32479 Hille

Ausführung: planQUADRAT
Deliusstraße 5
32457 Porta Westfalica
Tel.: 05722-25106
Fax: 05722-25218

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Klaus Wojahn

Inhaltsverzeichnis

Angaben der Rechtsgrundlage	4
Räumlicher Geltungsbereich	4
Städtebauliche Zielsetzung	4
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
Vorhandene städtebauliche Situation	5
Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und städtebauliches Grundkonzept	5
Städtebauliches Konzept sowie Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung	7
Belange des Immissionsschutzes	10
Eingrünung des Wohngebietes	11
Berücksichtigung der Belange des Verkehrs	14
Erschließung der Baugrundstücke	16
Altlasten	17
Flächenbilanz	17
Kosten der Durchführung der Erschließung	17
Kosten der Gemeinde	17

Angaben der Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 12. 1996 (BGBl. I S. 2049),

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt ergänzt durch das Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW 1996 S. 124),

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.03.1995 (GV NW 1985 S. 218),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Westerfeld I wird begrenzt:

Im Norden	durch die Nordgrenze der Straße Westerfeld
Im Osten	durch die Ostgrenze der von Oeynhausen Straße
Im Süden	durch die Nordgrenze der Mühlenstraße
Im Westen	durch die Westgrenze des Flurstückes 424

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Der Geltungsbereich ist auf dem Vorblatt im Maßstab 1: 5.000 ersichtlich.

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Hille beabsichtigt für das Gebiet des vorgenannten Geltungsbereiches einen Bebauungsplan zum Zwecke der Wohnbebauung aufzustellen. Die Aufstellung wird notwendig, um der Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes zu entsprechen und um die städtebauliche Ordnung in dem zukünftigen Neubaugebiet zu regeln.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Vorhandene städtebauliche Situation

Das Plangebiet innerhalb des vg. Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Nördlich entlang der Straße Westerfeld befindet sich eine Wohnsiedlung, in östlicher Richtung befindet sich eine größere Freifläche, die ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten des Plangebietes entlang der von Oeynhausen Straße befindet sich ebenfalls eine Wohnbebauung. Östlich der Kreuzung Mühlenstraße/von Oeynhausen Straße befindet sich ein Kriegerdenkmal innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, mit großkronigen heimischen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Südlich entlang der Mühlenstraße befindet sich ein Schulkomplex mit Sporthalle und Parkplätzen. Die Sporthalle wird von dem örtlichen Handballverein in den Abendstunden gelegentlich genutzt. Im östlichen Anschluß dieses Schulkomplexes entsteht ein neuer Sportplatz. Dieser Sportplatz dient dem Schulbetrieb. Das Schulgelände ist im Norden und Osten mit gut ausgebauten Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Im Südwesten des Lönsweges befindet sich der Futtermittelbetrieb Meier. Die verbleibenden Flächen im Osten und Westen des Lönsweges werden landwirtschaftlich genutzt.

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und städtebauliches Grundkonzept

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Das Baugebiet innerhalb des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes können die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 T1 für die übrigen Randbereiche eingehalten werden. Es ist auch städtebaulich gewollt, allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um hier eine zu hohe Störanfälligkeit des Wohngebietes gegenüber einem reinen Wohngebiet auszuschließen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen wie z.B. Arztpraxen usw. zuzulassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 1 - 5, wie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluß dieser vg. Betriebsarten soll eine weitgehende Wohnruhe sichergestellt werden. Hinzu kommt, daß sich der Standort dieses Wohngebietes für derartige Nutzungen nicht eignet.

Aufgrund der ortskernnahen Lage des Baugebietes an einer gut ausgebauten Haupterschließungsstraße wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) der Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) vorgezogen, da gewisse Beeinträchtigungen der Wohnruhe nicht auszuschließen sind.

Die II-geschossige Bauweise entlang der "von-Oeynhausen-Straße" ist unter städtebaulich-architektonischen Gesichtspunkten geboten, da im nördlichen Bereich der genannten Straße bereits drei II-geschossige Wohnhäuser im Bau und außerdem ein II-geschossiges Gebäude an der Straße "Westerfeld" und ein weiteres II-geschossiges Gebäude im Kreuzungsbereich "Mühlenstraße/von-Oeynhausen-Straße" vorhanden sind. Auch das Schulgebäude ist mehrgeschossig.

Im Interesse einer flächensparenden und damit mittelbar auch den Außenbereich schonenden Planung wird in diesem Teil des Plangebietes entlang der "von-'Oeynhausen-Straße" zwingend eine II-geschossige Bauweise vorgegeben, um die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu optimieren.

Eine im Bebauungsplan enthaltene Firsthöhenbeschränkung von max. 10,0 m soll verhindern, daß überhohe Baukörper entstehen, die sich in das Ortsbild nicht einfügen.

Vorgärten

Entlang der von-Oeynhausen-Straße, ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4,0 m zulässig. Stellplätze und Carports müssen dort einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche aufweisen.

Im übrigen Plangebiet sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mindest. 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen Carports keine geschlossen Seitenwände oder sonstige Füllungen zwischen den Pfosten aufweisen.

Die vorgenannte Festsetzungen sind notwendig, um die Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs zu gewährleisten.

Weiterhin wird durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der Vorgartenfläche auch das Orts- und Landschaftsbild verbessert. Aus diesem Grunde sind hier Garagen unzulässig

Städtebauliches Konzept sowie Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 27.02.1997 ist ein Planentwurf vorgestellt worden, der entlang der "von-Oeynhausen-Straße" und an der Straße "Westerfeld", östlich der Planstraße eine zwingende II-geschossige Bauweise mit Gebäuden für max. 6 Wohnungen vorsah und im übrigen Planbereich eine max. zulässige II-geschossige Bauweise, die durch eine Drempelfestsetzung in ihrer Höhenentwicklung eingeschränkt sein sollte.

Dieser Vorschlag hat nicht die Zustimmung der Bürger gefunden, die sich außerdem mit Gemeinschaftseingaben vom 06.03.1997 und 22.03.1997 sowie bereits vor der Informationsveranstaltung mit Schreiben vom 16.02.1997 an die Gemeinde gewandt haben.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden wie folgt abgewogen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die grundsätzlichen Äußerungen der Anlieger gegen die zwingende II-geschossige Bebauung entlang der "Von-Oeynhausen-Straße" werden nicht berücksichtigt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird aufgrund der Äußerungen der Bürger, die im Zuge der Bürgerbeteiligung vom 27.02.1997 vorgetragen wurden, wie folgt geändert:
Die zwingende II-geschossige Bauweise für 6 Baugrundstücke wird auf 4 Baugrundstücke an der "Von-Oeynhausen-Straße" reduziert. Somit ist eine II-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an der Straße "Westerfeld" gegenüber dem ursprünglichen Entwurf nicht mehr vorgesehen. Die Festsetzung von maximal 6 Wohneinheiten bleibt nur für die beiden nördlich gelegenen Baugrundstücke an der "Von-Oeynhausen-Straße" bestehen. Für die beiden südlich gelegenen Grundstücke werden maximal 4 Wohneinheiten zugelassen. Die Festsetzung, sofern die zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes Abs. 2 Nrn. 2 und 3 (z.B. Läden, Arztpraxen usw.) zum tragen kommen, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je angefangene 80 m² Nutzfläche um 1 Wohneinheit reduziert. Dadurch soll verhindert werden, daß neben einer Nutzung wie Läden und Praxen zusätzlich 4 bzw. 6 Wohneinheiten entstehen können. Die einschränkende Festsetzung dient ferner dem Ziel die Anzahl der zulässigen Stellplätze zu reduzieren und übermäßig große Gebäude auszuschließen. Für das übrige Plangebiet wird die allgemein II-geschossige Bauweise in I-geschossige Bauweise reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet bestimmt sich im übrigen aus der Grundflächenzahl, die mit 0,35 unter der oberen Grenze der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung liegt, sowie aus der Geschoßflächenzahl, die mit 0,7 eine vollständige Ausnutzung auf 2 Ebenen unterstellt. Damit nicht zu flache Dachneigungen möglich werden, ist zusätzlich eine Traufhöhenbeschränkung auf maximal 6,50 m Höhe festgesetzt.

Die Baugrenzen sind angesichts der vorhandenen raumbildenden Bebauung großzügig festgelegt, so daß für die Investoren ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Baukörper verbleibt. Diese Festsetzungen unterstützen den locker besiedelten Charakter des Umfeldes und gewährleisten, daß sich das Neubaugebiet in die Umgebungsbebauung einfügt.
Aufgrund einer Stellungnahme wird die südliche Baugrenze entlang der Mühlenstraße auf einen Abstand von 1,00 m (bisher 3,00 m) vom Fuß des Walles verlegt um auf den betroffenen Baugrundstücken zusätzlichen Raum für Planungsalternativen zu geben.

Mit dem jetzt vorliegenden überarbeiten Bebauungsplan soll folgendes städtebauliches Konzept realisiert werden:
Auf den noch unbebauten Grundstücksflächen entlang der "Von-Oeynhausen-Straße" wird eine II-geschossige Wohnbebauung entsprechend § 4 der BauNVO - Allgemeines Wohngebiet (WA) - verwirklicht.

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, ausreichendes Wohnbauland für weite Kreise der Bevölkerung und für die weitere Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Der Wunsch der meisten Familien ist das freistehende Einfamilienwohnhaus; jedoch lassen sich die Wünsche für viele Bürger aus finanziellen Gegebenheiten nicht realisieren. Diese Bürger sind auf Mietwohnungen angewiesen. Aufgrund der amtsbekannten Nachfrage nach Mietwohnungen aus unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ist für den Mietwohnungsbau der Bedarf gegeben.

Eine ghettoähnliche Bebauung ist nicht zu befürchten, weil einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden.

Eine mehrgeschossige Bebauung kommt auch dem § 1 BauGB entgegen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (flächensparendes Bauen).

Entlang der "Von-Oeynhausen-Straße" zwischen "Westerfeld" und "Mindener Straße" werden z.Zt. im Rahmen des § 34 BauGB drei II-geschossige Wohnhäuser erstellt und in der zweiten Bautiefe wird ein weiteres II-geschossiges Doppelhaus errichtet; außerdem ist ein II-geschossiges Gebäude an der Straße "Westerfeld" und ebenso im Kreuzungsbereich "Von-Oeynhausen-Straße/Mühlenstraße" bereits vorhanden. Das vorgesehene Altenwohnheim an der "Von-Oeynhausen-Straße" sowie auch das Schulgebäude sind mehrgeschossig, so daß auch aus diesen Gegebenheiten unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine teilweise II-geschossige Bebauung im geplanten Neubaugebiet an der "Von-Oeynhausen-Straße" geboten ist.

Der Standort für die vorgenannte Bebauung wurde wegen der Lage zum Hiller Ortskern mit den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten gewählt. Die Entfernung vom Plangebiet bis zu den Versorgungseinrichtungen entlang der "Mindener Straße" beträgt ca. 200 m und kann daher auch fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden.

Für die II-geschossige Bebauung im Bebauungsplan an der "Von-Oeynhausen-Straße" sowie die übrige I-geschossige Bebauung ist eine Firsthöhenbeschränkung mit maximal 10,0 m festgesetzt. Diese Höhe wurde

gewählt, wie sie überwiegend der östlich vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Die I- und II-geschossige Bauweise unter Beachtung der Firsthöhenbeschränkung fügt sich in die nähere Umgebung der Ortschaft Hille ein. Mit der Verwirklichung der II-geschossigen Bebauung entlang der Westseite der "Von-Oeynhausen-Straße" besteht zukünftig somit auch die Möglichkeit, daß auch an der Ostseite der "Von-Oeynhausen-Straße" eine II-geschossige Bebauung verwirklicht werden kann.

Ein Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für das Plangebiet "Westerfeld" stellt der FNP Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot; eine Darstellung als Wohnsiedlungsbereich ist auch im Gebietsentwicklungsplan enthalten. Neben weiteren Wohngebieten sind im FNP Mischgebiete, Dorfgebiete, Schulzentrum und Gewerbegebiete dargestellt. Insoweit werden die dörflichen Strukturen beachtet und weiter entwickelt.

Die Schutzwürdigkeit der bestehenden Interessen ist gewahrt, da nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes die Schwelle des Zumutbaren für die in der Nachbarschaft liegenden Grundstücke nicht überschritten wird. Eine Schutzwürdigkeit schließt auch nicht eine Entwicklung der Bebauung aus, zumal insbesondere die Ortschaft Hille eine große gestiegene Nachfrage nach Baugrundstücken verzeichnet.

Das neue Baugebiet erhält zu sämtlich angrenzenden Straßen eine 5,0 m tiefe Vorgartenfläche, die nicht überbaut werden darf. Im Vorgarten ist lediglich als Ausnahme ein Carport zulässig. Diese Vorgartenfläche ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Durch diese Vorgärten wird der Straßenraum erlebbar. Der Lichteinfall für die vorhandenen Anlieger wird durch die neue Bebauung aufgrund der ausreichenden Abstände nicht beeinträchtigt, zumal nach herrschender Lehre kein Rechtsanspruch auf einen unverbaubaren Ausblick besteht. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Höhe der Einfriedigungen, von der Oberkante der Bürgersteige gemessen, 70 cm nicht überschreiten darf. Diese Höhenbegrenzung dient auch der Verkehrssicherheit dadurch, daß bei Ein- und Ausfahrten zu/von den privaten Grundstücken Fuß- und Radfahrerverkehr besser eingesehen werden kann, und umgekehrt Fuß- und Radfahrer Fahrzeugbewegungen auf den Grundstücken beobachten können.

Den dörflichen Charakter eines Ortes zu bewahren heißt, im Ort ein ausgewogenes Verhältnis der o.g. unterschiedlichen Baugebietstypen vorzuhalten und zu verwirklichen bzw. zu erhalten. Bei der Planung eines zeitgemäßen Neubaugebietes muß eine Veränderung gewachsener Strukturen bis zu einem gewissen Grad zwangsläufig in Kauf genommen werden. Nach sachgerechter Abwägung besteht hier für die Gemeinden ein Entwicklungsspielraum.

Der Wunsch der Anlieger, eine Bebauung der Grundstücke entlang der Westseite an der "Von-Oeynhausen-Straße" nur in Ost-West-Richtung zuzulassen, wird nicht berücksichtigt. Städtebauliche Zielsetzung innerhalb des Plangebietes ist es, bewußt auf eine einheitliche Firstrichtungsfestsetzung zu

verzichten, damit die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit haben, ihre Gebäude frei auf den Grundstücken anzuordnen und sich dadurch eine aufgelockerte Anordnung der Gebäude mit den dazugehörigen Dachlandschaften ergeben wird.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für die II-geschossigen Wohnhäuser sind entsprechend der Stellplatzverordnung der Landesbauordnung auf den einzelnen Grundstücksflächen nachzuweisen. Die öffentlichen Stellplätze an der Westseite der "Von-Oeynhausen-Straße" sind Besucherstellplätze. Hier sind etwa 23 Stellplätze vorhanden. Diese Anzahl von Besucherstellplätzen ist sowohl für die vorhandene Bebauung als auch für die neu geplante Wohnbebauung ausreichend. Bei der neuen Situation sowohl der Neubürger als auch der Situation des Schülerverkehrs als Radfahrer und Fußgänger gilt in einer "Tempo-30-Zone" das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die für die einzelnen Baugrundstücke erforderlichen Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend der beantragten Nutzung nachgewiesen werden. Mit dem Bebauungsplan "Westerfeld I" werden entlang der "Mühlenstraße" (Nordseite) ca. 40 neue Parkplätze entstehen. Mit der Erweiterung des Baugebietes (Teil II) sollen weitere ca. 45 Stellplätze entstehen. Eine deutliche Verbesserung des öffentlichen Parkplatzangebotes wird hierdurch erreicht.

Auf einem 1.000 m² Baugrundstück lassen sich ein Mehrfamilienhaus mit erforderlichen Stellplätzen und auch ein Spielplatz für Kinder bis zu 8 Jahren anordnen. Dazu ist zu bemerken, daß nach dem Bebauungsplan keine Festsetzung von z.B. 1.000 m² großen Baugrundstücken vorgesehen ist, sondern die zukünftigen Erwerber durchaus noch die Möglichkeit haben, größere Baugrundstücke zu erwerben.

Für die übrigen Baugrundstücke sind Größen von etwa 700 m², 800 m², 900 m² und 1000 m² vorgesehen.

Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftliche Nutzung

Die Flächen im Westen des Plangebietes werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.
Aufgrund der zeitgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu gewissen Belästigungen durch Landmaschinengeräusche und Ausbringen von Düngemitteln kommen. Diese zeitweiligen Belästigungen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar.

Schulbetrieb

Südlich des geplanten Wohngebietes entlang der Mühlenstraße befindet sich ein Schulkomplex mit Sporthalle, Sportplatz und Parkplätzen.

Der Schulbetrieb wird in den üblichen Unterrichtszeiten abgehalten. Lediglich die Sporthalle wird von dem örtlichen Handballverein außerhalb der Schulzeiten genutzt. Gelegentlich werden hier auch Handballturniere durchgeführt. Durch diese Veranstaltungen entsteht im Bereich der Mühlenstraße ein höheres Verkehrsaufkommen. Aus diesem Grunde wird ein 5,50 m breiter Streifen nördlich entlang der Mühlenstraße als Stellplatzfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die zusätzlichen Stellplätze sind auch für die erforderliche Schulerweiterung notwendig. Zur Vermeidung von Konfliktsituationen zwischen der Sporthallennutzung, dem Schulbetrieb und dem neu entstehenden Wohngebiet wird zwischen der neuen Stellplatzfläche und dem neuen Wohngebiet eine 9,0 m breite Verwallung festgesetzt. Dieser Erdwall sollte eine Höhe von ca. 2,0 m aufweisen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Dieser Erdwall übernimmt neben einer Sichtabschirmung auch Lärmschutzfunktion. Eine höhere Verwallung würde sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht einfügen. Der Erdwall wird den privaten Grundstücksflächen zugeordnet.

Der südlich der Mühlenstraße neu entstandene Sportplatz wird für Schulsportzwecke genutzt. Lediglich einmal im Jahr findet auf dem Sportplatzgelände eine Sportwerbeveranstaltung statt. Die Schulsportnutzung und die Veranstaltung sind im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Veranstalter und den zukünftigen Bewohnern städtebaulich vertretbar.

Mühlen- und Futtermittelbetrieb

Im Westen, außerhalb des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 220 m befindet sich ein Mühlen- und Futtermittelbetrieb. Zu diesem Betrieb wurden die Schallimmissionen sowie die Geruchsimmissionen durch zwei Gutachten untersucht.

a) Geruchstechnische Untersuchung
   Sachverständigenbüro Uppenkamp u. Partner, Ahaus

b) Schalltechnische Untersuchung
   Ingenieurbüro Dr. Beckenbauer, Bielefeld

Aufgrund der vorgenannten Entfernung zu dem Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen zu erwarten.

Eingrünung des Wohngebietes

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Wall entlang der „Mühlenstraße" soll als vielschichtige naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Gehülzen bepflanzt werden. Hecken tragen als gliederndes und belebendes Element zur Bereicherung des Landschafts- und Ortsbildes bei. Außerdem haben sie eine hohe landschaftsökologische Bedeutung als Lebensstätte für zahlreiche Tiere wie Vögel, Kleinsäuger, Schnecken, Spinnen und Insekten sowie als

biotopvernetztendes Landschaftselement. Dieses dient in erster Linie der Eingrünung des Gebietes. Zwischen dem vorgesehenen Parkstreifen und der Verwallung wird ein 1,25 m breiter Fußweg (Schulwegsicherung) angeordnet.

Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Stellplatzflächen an der Mühlenstraße sollen auf den Pflanzinseln mit Berg-Ahornen Acer pseudoplatanus bepflanzt werden. Die Unterpflanzung soll mit bodendeckenden Rosen, bodendeckenden Kleinsträuchern und geeigneten Staudensorten vorgenommen werden.

Entlang der Planstraße und an der Straße „Westerfeld" sollen zur Gliederung und Ortsbildgestaltung Bäume als Hochstamm gepflanzt werden. Die Pflanzscheiben sollen wie oben beschrieben unterpflanzt werden. Vorgesehen sind hier Rotdorn Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' und Mehlbeeren Sorbus intermedia.

Durch ausreichend große Baumscheiben ist die Lebensfähigkeit der zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu gewährleisten. Die Alleebäume sollen das Siedlungsbild auflockern und erfüllen gleichzeitig lufthygienische und landschaftsökologische Funktionen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Um einen Mindestgehölzanteil zu gewährleisten und um ein Minimum an Lebensraumqualitäten z.B. für Insekten zu schaffen, sind auf den Grundstücken je 250 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum und zehn heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Vorgärten
Die Vorgärten sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung anzulegen. In jedem Vorgarten ist mindestens ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Stammbusch zu pflanzen. Diese Vorgabe soll eine Grundbegrünung sicherstellen, die der individuellen Ausgestaltung noch genügend Raum läßt.

Einfahrten und Stellplätze
Die Einfahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sollen so wenig wie möglich versiegelt werden. Es soll daher ein fugenreiches Pflaster wie z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw. oder andere wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen und Kies verwendet werden.

Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung (Formblatt) zum Bebauungsplan „Westerfeld I" der Gemeinde Hille

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (siehe auch Karte: Blatt 1)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teil-flächen Nr.	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrek-turfaktor	Gesamt-wert Sp 5 x Sp 6	Einzel-flächen-wert Sp 4 x Sp 7
1	1.1	Straße	2.412	0	1	0	0
2	5.2	Acker	18.840	2	1	2	37.680
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	**37.680**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe auch Karte: Blatt 2)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teil-flächen Nr.	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche m^2	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrek-turfaktor	Gesamt-wert Sp 5 x Sp 6	Einzel-flächen-wert Sp 4 x Sp 7
1	1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Wege)	5.407	0	1	0	0
2	1.1	Straße, Parkplätze	4.472	0	1	0	0
3	2.2	Verkehrsgrün	150	2	1	2	300
4	4.2	Strukturreiche Gärten	10.041	3	0,8	2,4	24.098
5	8.1	Hecken, Gebüsche geplant	1.150	6	1	6	6.900
6	8.2	23 Einzelbäume	460	6	1	6	2.760
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	**34.058**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-3.622**

Die Bewertung der Teilflächen wurden anhand der Biotoptypenwertliste (s. GOP) vorgenommen. Dabei wurden folgende Korrekturen der Grundwerte vorgenommen:
Der Grundwert für die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen wurde um den Korrekturfaktor 0,8 reduziert, da zu erwarten ist, daß bei der Gestaltung Nutzungsaspekte im Vordergrund stehen.
Bei den Bäumen wurde eine Fläche von 20 m² Kronentraufe für die Bewertung in Ansatz genommen.
Die Wertigkeit des Plangebietes liegt nach Realisierung der Planung 3622 Punkte unter der des jetzigen Zustandes. Bei der Umwandlung einer bestehenden Ackerfläche (Wertstufe 2) beispielsweise in eine Fläche mit naturnaher Gehölzpflanzung (Wertstufe 6) müßte die erforderliche Kompensationsfläche für eine vollständige Kompensation eine Größe von 906 m² (3622: 4= 905,5) aufweisen.

Ersatzmaßnahme
Zur externen Kompensation der innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe soll eine Fläche von etwa 900 m² ha im Gebiet der Gemarkung Hille durch naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet werden. Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich auf dem gemeindeeigenen, bisher ackerbaulich genutzten Grundstück Gemarkung Hille, Flur 31, Flurstück 37.
Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 18.957 m². Es wurde bisher mit 2.255 m² für den Bebauungsplan Nr. 54 sowie mit 1.767 m² für den Bebauungsplan Nr. 55 in Anspruch genommen. Für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 56 „Westerfeld I" sollen weitere 900 m² durch naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet werden.

Die Ersatzmaßnahme für die im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden im Kapitel 10 des Grünordnungsplanes näher erläutert.

Der Grünordnungsplan zum Bestand und der Planung sind als Anlage beigefügt.

Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Äußere Erschließung
Die Haupterschließungsstraße für das neue Baugebiet ist in erster Linie die "Von-Oeynhausen-Straße", die an die L766 (Mindener Straße) angebunden ist. Desweiteren wird das Baugebiet über die Straße "Westerfeld" erschlossen.

Aufgrund des guten Ausbaustandards der "Von-Oeynhausen-Straße" mit ausreichenden Fahrbahnbreiten kann das vorhandene und das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgenommen werden. Zur weiteren Erhöhung der Sicherheit des Radverkehrs entlang der "Von-Oeynhausen-Straße" wird in beiden Richtungen ein farblich abgesetzter Markierungsstreifen zur Kenntlichmachung des Radverkehrs jeweils auf der rechten Fahrbahnseite aufgebracht.

Die "Von-Oeynhausen-Straße" weist im Plangebiet des Bebauungsplanes "Westerfeld" eine Gesamtstraßenbreite von ca. 12,0 m auf. Sie ist in diesem Bereich deutlich breiter als die "Von-Oeynhausen-Straße" nördlich und südlich des Plangebietes. Die Straße ist hier wie folgt ausgebaut:
- beidseitiger Fußweg
- Parkbuchten auf der Westseite
- Parkbucht vor der Denkmalfläche und auf der Ostseite
- Fahrbahn 6,5 m breit mit beidseitig markierten Radsymbolen.

Laut Erkenntnissen des ADAC reicht die alleinige Ausweisung von Tempo 30 zur Verkehrsberuhigung nicht aus. Hierzu sind flankierende Maßnahmen wie z.B. Fahrbahnaufpflasterungen, Fahrbahneinengungen mit Baumtoren o.ä. notwendig. Die "Von-Oeynhausen-Straße" ist bereits als 30 km/h-Zone ausgewiesen, teilweise sind Aufpflasterungen und Gestaltungselemente schon vorhanden. Zusätzliche geeignete Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden im Bereich des Bebauungsplangebietes durch die Gemeinde Hille untersucht, um ggfls. geeignete verkehrsberuhigende Maßnahmen durchzuführen.
Diese Untersuchung wird sich auch auf die Einmündung der Straße "Westerfeld/Von-Oeynhausen-Straße" beziehen. Die "Von-Oeynhausen-Straße" ist bereits deutlich vom Schwerlastverkehr entlastet worden, da der Zu- und Abfahrtsverkehr zum/vom Futtermittelbetrieb an der "Mühlenstraße" über die "Feldstraße" erfolgt.

Im Zuge der Realisierung des erweiterten Bebauungsplanes "Westerfeld II" erfolgt der erweiterte Ausbau der "Mühlenstraße" mit Parkplätzen und einem Fußweg. Entlang des "Lönsweges", der innerhalb des Plangebietes verbreitert wird, kann dann auch ein kombinierter Fuß-Radweg angelegt werden. Die Entscheidung hierzu wird mit der Neuaufstellung eines Planes für die Erweiterung des Baugebietes getroffen.

Die äußere Erschließungsstraße "Westerfeld" ist bisher nicht endausgebaut. Die Straße "Westerfeld" hat eine Breite von ca. 6,0 m mit einer befestigten Schwarzdecke von ca. 2,20 m Breite ohne Fußweg. Diese Straße wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Teilbereichen auf 7,0 m bzw. auf 8,0 m verbreitert.

Weiterhin sind für diese Straße 2 Baumtore vorgesehen. Diese Baumtore dienen der Straßenraumgestaltung sowie der Geschwindigkeitsreduzierung.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichwegerschließung von der Straße "Westerfeld", die im südlichen Bereich mit einem Wendeplatz versehen ist. Weiterhin ist eine Fußwegeverbindung nach Westen vorgesehen, um für den Fall einer Erweiterung des Baugebietes eine Verbindung zu schaffen. Innerhalb der neuen Planstraße sind 6 öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr vorgesehen.

Erschließung der Baugrundstücke

Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz, das entsprechend ergänzt wird.

Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser wird in den noch zu erweiternden Mischwasserkanal in der "Mühlenstraße" eingeleitet. Von dem Fußweg ist nach Süden als Verbindung zur "Mühlenstraße" ein 3,0 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Leitungsrecht dient der Entwässerung des gesamten Plangebietes.

Niederschlagswasser
In der Stellungnahme des Ing.-Büros Manfred Wiese von 06.12.1996 wird für das Plangebiet die Aussage getroffen, daß aufgrund der geologischen Ortskenntnisse für dieses Plangebiet eine Regenwasserversickerung auf der Grundlage des ATV-Regelwerkes A 138 nicht möglich ist.

Eine weitere gutachterliche Stellungnahme des igb von Reemen & John, Münster vom 15.09.1997 kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, daß unter Beachtung der ATV-Richtlinien der mittlere Durchlässigkeitsbeiwert K dieser Bodenschicht unter dem gem. Regelwerk geforderten Durchlässigkeitsbeiwert von $K \geq 5 \bullet 10^{-6}$ m/s liegt.

Ausgehend von der rel. geringen Wasserdurchlässigkeit und der Tatsache, daß beim Grabenaushub bindiger Böden in der Regel durch die Störung des Bodengefüges oberflächlich eine Abnahme der Wasserdurchlässigkeit eintritt, wird eine Versickerung (Mulden- oder Rigolenversickerung) in den Sandlöß- bzw. Lößablagerungen aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen.

Aufgrund der attestierten ungünstigen bzw. unsicheren Durchlässigkeitsbedingungen soll das anfallende Oberflächenwasser mittels Regenwasserkanälen gesammelt und dem auf dem Grundstück Gemarkung Hille, Flur 16, Flurstück 550 - westlich der neuen Gemeinschaftsgrundschule - geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Versickerung und Rückhaltung auf den privaten Grundstücken sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden, wenn die entsprechenden Nachweise erbracht werden.

Müllbeseitigung
Das Plangebiet ist an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

Elektrizitätsversorgung
Der mit dem Vorhaben erforderliche zusätzliche Strombedarf wird durch das zuständige Elektrizitätswerk EMR bereitgestellt.

Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

Flächenbilanz

Plangebietsgröße	21.251 m²
Straßenverkehrsfläche für äußere Erschließung einschl. Verbreiterung Westerfeld und Stellplatzflächen entl. der Mühlenstr.	2.458 m²
Straßenverkehrsfläche für innere Erschließung	2.287 m²
verbleibendes Nettobauland	16.506 m²

Kosten der Durchführung der Erschließung

Für den Grunderwerb der Straßenverkehrsfläche, der Regen- und Schmutzwasserbeseitigung, Ausbau der Fahrbahn, Fußweg, Beleuchtung und Straßenbegleitgrün entstehen geschätzte Kosten von ca. DM 1.000.000,00.

Kosten der Gemeinde

Nach Abzug der nach BauGB anrechenbaren Erschließungskosten entstehen für die Gemeinde geschätzte Kosten in Höhe von ca. DM 300.000,00

Die Mittel zur Durchführung der notwendigen Erschließung werden rechtzeitig in den Haushaltsplan eingebracht und zur Verfügung gestellt.

Hille, d. 31.03.1998

Der Gemeindedirektor

Gemeinde Hille

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 56 „Westerfeld I“

- Ortschaft Hille -

Juli 1997

geändert 05.12.1997

plan QUADRAT
Wolfgang Hanke Landschaftsarchitekt BDLA
32457 Porta Westfalica Deliusstraße 5 Tel.: 05722/27128

Inhaltsverzeichnis

1 Anlaß und Aufgabenstellung 3
2 Lage des Plangebietes 3
3 Naturräumliche Grundlagen 3
4 Heutige potentielle natürliche Vegetation 4
5 Bestandsbeschreibung 4
6 Beschreibung der Maßnahme 5
7 Bewertung des Eingriffs 5
7.1 Rechtliche und methodische Grundlagen 5
7.2 Eingriffsbilanzierung 8
8 Grünordnerische Maßnahmen 10
8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 10
8.2 Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 10
8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 11
8.4 Versickerung von Niederschlagswasser 11
9 Grünordnerische textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 12
10 Ersatzmaßnahmen 14

Kartenteil:

Blatt 1 Bestand Bebauungsplangebiet
Blatt 2 Planung Grünordnung für das Bebauungsplangebiet
Blatt 3 Rahmenplan zur Entwicklung von Ersatzflächen

1 Anlaß und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hille beabsichtigt die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 56 zum Zwecke der Wohnbebauung in der Ortschaft Hille.

Auf Grundlage des Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (§§ 4 bis 7) und des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 8 und 8a) wird der durch das Vorhaben stattfindene Eingriff in die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und ein Plan zur Begrünung der überplanten Flächen erstellt. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan hat folgende Inhalte:

- Bestandsaufnahme und -bewertung
- Eingriffsermittlung
- Ermittlung des Kompensationsbedarfes (Ausgleich und Ersatz)
- Grünordnerische Maßnahmen und deren Begründung

2 Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Westerfeld I wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	durch die Straße „Westerfeld"
Im Osten	durch die „Von- Oeynhausen- Straße"
Im Süden	durch die „Mühlenstraße"
Im Westen	durch die Westgrenze des Flurstückes 424.

3 Naturräumliche Grundlagen

Naturräumliche Einheit	Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit 533 „Lübbecker Lößland" und der Untereinheit 533.5 „Hartumer Lößplatte" zugeordnet.[1]
	Die Hartumer Lößplatte ist durch fruchtbare Lehmböden geprägt. Es ist heute ein ausgedehntes Ackerbaugebiet für alle Feldfrüchte. Typisch sind Haufenwegedörfer und Einzelhöfe. Der überwiegende Teil der Stadt Minden liegt in diesem Naturraum.
Geologie	Der geologische Untergrund wird aus Löß gebildet, welcher in der Weichsel-Kaltzeit abgelagert wurde.[2]
Relief	Das Plangebiet liegt bei einer Höhe zum 55 m ü. NN und weist eine leichte Geländeneigung nach Osten auf.

[1] MEISEL, Sofie (1959): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 85 Minden, Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen

[2] Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (1982): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100 000, Krefeld

Boden	Die Böden bestehen aus z.T tiefreichend humosen Parabraunerden. Diese lehmigen Schluffböden weisen keinen Grund- bzw. Stauwassereinfluß im Oberboden auf und sind sehr ertragreich: die Ackerzahlen liegen zwischen 60 und 75. [3]
Wasser	Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.
Klima	Das Klima ist maritim geprägt und zeichnet sich durch milde Winter und kühle Sommer aus. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8-9 °C.

4 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) beschreibt den Zustand, der sich einstellen würde, wenn jeder menschliche Einfluß unter den heutigen Gegebenheiten ausgeschaltet wäre. Die hpnV des Gebietes ist nach TRAUTMANN (1966)[4] der „artenarme Buchenmischwald".

Der Baumbestand würde hiernach von der Buche dominiert. Weitere Arten sind Stieleiche, Hainbuche und Vogelkirsche. Als Nebenholzarten kommen Espe, Sandbirke und Vogelbeere vor.

5 Bestandsbeschreibung

Der für die Wohnbebaung vorgesehene Bereich des Plangebietes wird als Acker genutzt, auf dem zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Getreide angebaut wird. Diese Flächen sind aus Naturschutzgründen relativ geringwertig, haben aber innerhalb der Siedlungen als Freifläche Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

Nördlich grenzt die Straße „Westerfeld" an, an der sich zweigeschosssige Wohnbebauung (Satteldächer, etwa sechziger und siebziger Jahre) mit überwiegend durch Ziergehölze gegliederte Gärten anschließt. Straßenseitig werden die Vorgärten weitgehend durch Schnitthecken abgegrenzt. Ein Teilstück in östlicher Richtung wird als Acker genutzt, zum Teil befindet sich aber auch hier schon Neubaugebiet.

Östlich des Plangebietes verläuft die „Von- Oeynhausen-Straße", an die ebenfalls Wohnbauung angrenzt. Ackerseitig wurden als Straßenbäume Hainbuchen gepflanzt. Die östlich der Kreuzung dieser Straße mit der südlich verlaufenden Mühlenstraße liegende öffentliche Grünfläche besteht aus Rasen, älteren Sandbirken und Vogelbeeren.

---

[3] Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (1987): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000, Krefeld

[4] TRAUTMANN, W. (1966): Erläuterungen zur Karte der potentiellen natürlichen Vegetation der Bundesrepublik Deutschland 1 : 200 000 Blatt 85 Minden; Schriftenreihe für Vegetationskunde Heft 1, Bad Godesberg

Südlich der Mühlenstraße befindet sich ein Schulkomplex mit Parkplätzen und Sporthalle. Dieser Bereich ist mit Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen, insbesondere größere Eichen, durchgrünt. Im östlichen Anschluß an das Schulgelände entsteht ein neuer Sportplatz. Er ist straßenseitig bereits von einer hohen freiwachsenden Hecke, unter anderem aus Mehlbeeren, Roteichen und Feldahorn, abgegrenzt.

Im Südwesten des Lönsweges befindet sich ein Futtermittelbetrieb, dessen mehrstöckiges Gebäude in dieser Himmelsrichtung landschaftsbildbeherrrschend ist. Ein wegseitig davor aufgeschütteter Wall von ca. 4 - 5 m Höhe ist frisch mit Gehölzen bepflanzt. Nach Nordwesten grenzt Acker an, welcher zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Maisacker genutzt wird. In dieser Richtung ist der Übergang in die freie Landschaft unverstellt erkennbar.

6 Beschreibung der Maßnahme

Das Baugebiet innerhalb des Planungsgebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 festgesetzt. Entlang der „Von-Oeynhausen-Straße" ist eine zweigeschossige, ansonsten eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Festgesetzte Vorgartenflächen von 5 m Tiefe zu den vorhandenen Straßen sollen diese als erweiterten Straßenraum erlebbar machen sowie das Orts- und Landschaftsbild verbessern. Zusätzlich zu den für die einzelenen Baugrundstücke erforderlichen Stellplätzen sind entlang der „Mühlenstraße" ca. 40 neue Parkplätze vorgesehen. Zur Sichtabschirmung und als Lärmschutz ist zwischen den Stellplätzen und dem Wohnbaugebiet eine 9 m breite und ca. 2 m hohe Verwallung vorgesehen.

7 Bewertung des Eingriffs

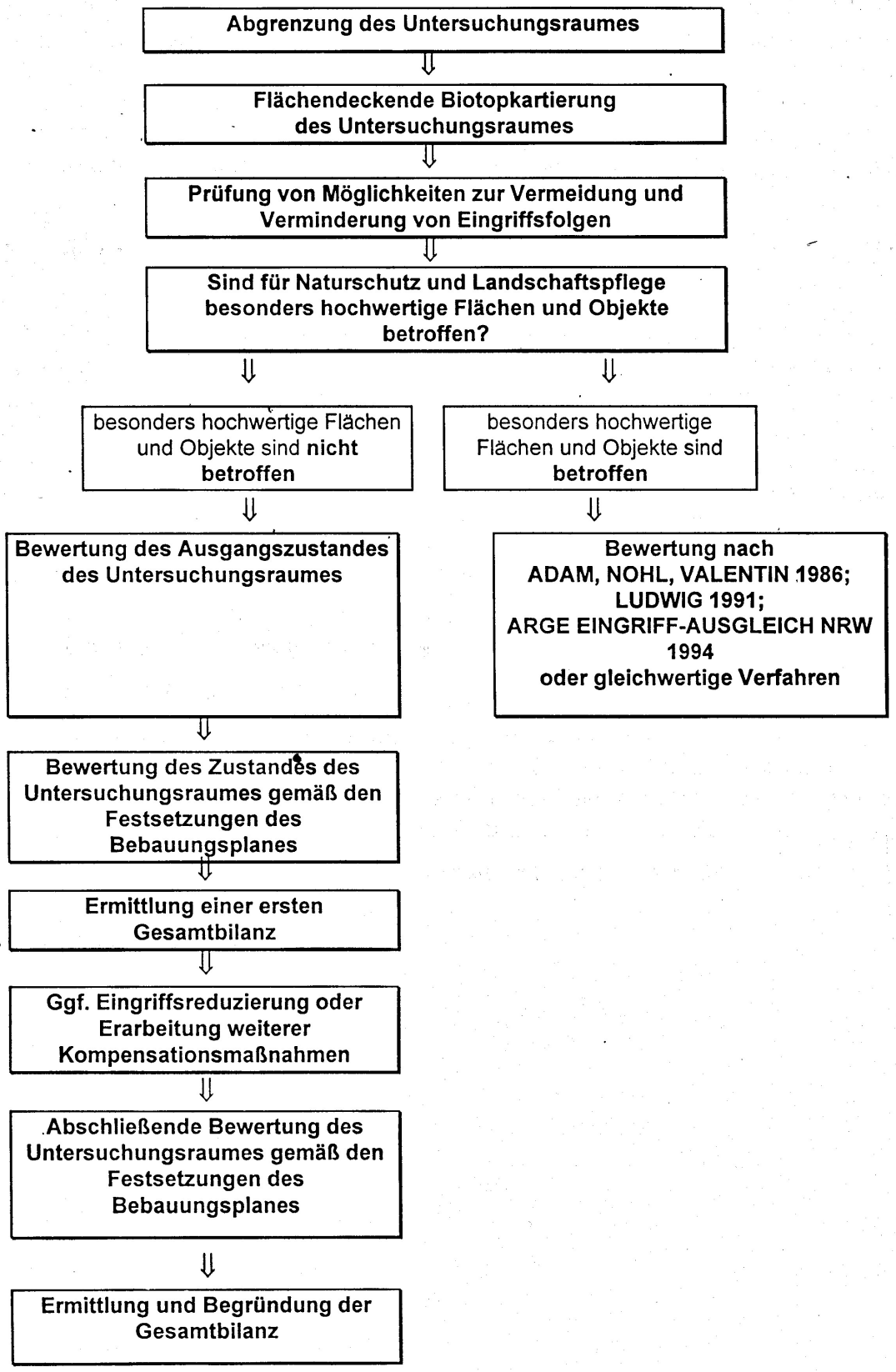
7.1 Rechtliche und methodische Grundlagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch Darstellungen und Festsetzungen zu späteren Eingriffen in Natur und Landschaft nach den §§ 4 bis 7 des Landschaftsgesetzes NRW führen. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung des Eingriffs, privaten Grünflächen und durch Flächen mit Pflanzgeboten (§ 9 BauGB) in Verbindung mit weiteren Grünordnerischen Festsetzungen (s. S.13) auf den Grundstücksflächen.

Nach den §§ 4-7 LG NRW ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare in einer angemessenen Frist auszugleichen.

Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG sollen „die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes" ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden. Dabei sind die Belange von Natur und Landschaft hinsichtlich § 8 Abs. 2 (Eingriffsregelung)

mit den sonstigen "öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen" (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Bewertung der Biotoptypen und zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird das Modell der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" verwendet.



Schritt 1: Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

Jede Fläche des Untersuchungsraumes wird einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet. Hierzu erfolgt eine zeichnerische Darstellung (siehe Blatt 1).

Durch Korrekturfaktoren werden Abweichungen vom Zustand eines „Standard-" Biotops erfaßt. Dies können negative (Vorbelastungen durch Lärm, Schadstoffe u.a.) oder positive (gut gegliedertes Landschaftsbild) Merkmale sein. Der Gesamtwertfaktor entspricht dem Grundwert A. Dieser wird mit der Fläche multipliziert, und es entsteht der Einzelflächenwert. Die Summe aller Einzelflächenwerte ergibt den Gesamtflächenwert A. Die erhobenen Daten werden tabellarisch erfaßt.

Schritt 2: Bewertung des Zustandes des Untersuchungsgebietes gemäß den Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Zustand, der sich aufgrund der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben, wird gemäß der Biotoptypenwertliste bewertet. Hierbei wird zwischen vorhandenen und neuangelegten Biotoptypen unterschieden. Vorhandene Biotopflächen werden nach dem Grundwert A bewertet, neu anzulegende nach dem Grundwert P. Dieser bezeichnet den Zustand einer Biotopfläche, der sich ca. 30 Jahre nach der Neuanlage ergibt. Die Summe aller Einzelflächenwerte ergibt in diesem Fall den Gesamtflächenwert B.

Schritt 3: Ermittlung der Gesamtbilanz der Eingriffe

Durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B erhält man die Gesamtbilanz. Hieraus ergibt sich, inwieweit die Eingriffe im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgeglichen werden können. In diesem sollte versucht werden, durch Planungsalternativen eine ökologische Verbesserung zu erzielen.

Kann keine Vollkompensation erreicht werden, ist dieses für die Abwägung zu erläutern.

7.2 Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung (Formblatt) zum Bebauungsplan „Westerfeld I" der Gemeinde Hille

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (siehe auch Karte: Blatt 1)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teil-flächen Nr.	Code (lt. Biotop-typenwert-liste	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrek-turfaktor	Gesamt-wert Sp 5 x Sp 6	Einzel-flächen -wert Sp 4 x Sp 7
1	1.1	Straße	2.412	0	1	0	0
2	5.2	Acker	18.840	2	1	2	37.680
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	**37.680**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe auch Karte: Blatt 2)

1	2	3	4	5	6	7	8
Teil-flächen Nr.	Code (lt. Biotop-typenwert-liste	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche m^2	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrek-turfaktor	Gesamt-wert Sp 5 x Sp 6	Einzel-flächen -wert Sp 4 x Sp 7
1	1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Wege)	5.407	0	1	0	0
2	1.1	Straße, Parkplätze	4.472	0	1	0	0
3	2.2	Verkehrsgrün	150	2	1	2	300
4	4.2	Strukturreiche Gärten	10.041	3	0,8	2,4	24.098
5	8.1	Hecken, Gebüsche geplant	1.150	6	1	6	6.900
6	8.2	23 Einzelbäume	460	6	1	6	2.760
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	**34.058**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-3.622**

Die Bewertung der Teilflächen wurden anhand der Biotoptypenwertliste (s. Anhang) vorgenommen. Dabei wurden folgende Korrekturen der Grundwerte vorgenommen:

Der Grundwert für die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen wurde um den Korrekturfaktor 0,8 reduziert, da zu erwarten ist, daß bei der Gestaltung Nutzungsaspekte im Vordergrund stehen.

Bei den Bäumen wurde eine Fläche von 20 m² Kronentraufe für die Bewertung in Ansatz genommen.

Die Wertigkeit des Plangebietes liegt nach Realisierung der Planung 3622 Punkte unter der des jetzigen Zustandes. Bei der Umwandlung einer bestehenden Ackerfläche (Wertstufe 2) beispielsweise in eine Fläche mit naturnaher Gehölzpflanzung (Wertstufe 6) müßte die erforderliche Kompensationsfläche für eine vollständige Kompensation eine Größe von 906 m² (3622: 4= 905,5) aufweisen.

Die Ersatzmaßnahme für die im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden im Kapitel 10 näher erläutert.

8 Grünordnerische Maßnahmen

Vegetationsbestimmte Freiräume im Siedlungsbereich werden als erlebbare Natur empfunden, unabhängig davon, ob es sich nun um eine Parkanlage, Vorgärten oder eine straßenbegleitende Allee handelt. Sie gliedern Siedlungsräume und verleihen ihnen ein charakteristisches, von den Einwohnern wiedererkennbares Bild. Sie nehmen gleichzeitig als Siedlungsraum für Tiere und Pflanzen eine Vielzahl von Funktionen für den Arten- und Biotopschutz wahr.

In einem Bebauungsplan können nach § 9 BauGB vegetationsbestimmte Freiflächen festgesetzt werden:

1. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Wall entlang der „Mühlenstraße" soll als vielschichtige naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen bepflanzt werden. Hecken tragen als gliederndes und belebendes Element zur Bereicherung des Landschafts- und Ortsbildes bei. Außerdem haben sie eine hohe landschaftsökologische Bedeutung als Lebensstätte für zahlreiche Tiere wie Vögel, Kleinsäuger, Schnecken, Spinnen und Insekten sowie als biotopvernetzendes Landschaftselement.

8.2 Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Stellplatzflächen an der Mühlenstraße sollen auf den Pflanzinseln mit Berg-Ahornen *Acer pseudoplatanus* bepflanzt werden. Die Unterpflanzung soll mit bodendeckenden Rosen, bodendeckenden Kleinsträuchern und geeigneten Staudensorten vorgenommen werden.

Entlang der Planstraße und an der Straße „Westerfeld" sollen zur Gliederung und Ortsbildgestaltung Bäume als Hochstamm gepflanzt werden. Die Pflanzscheiben sollen wie oben beschrieben unterpflanzt werden. Vorgesehen sind hier Rotdorn *Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'* und Mehlbeeren *Sorbus intermedia.*

8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Um einen Mindestgehölzanteil zu gewährleisten und um ein Minimum an Lebensraumqualitäten z.B. für Insekten zu schaffen, sind auf den Grundstücken je 250 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum und zehn heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

8.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück bestehen zahlreiche Möglichkeiten, die meist beliebig miteinander kombinierbar sind. Die Versickerung kann über Sickerteiche, Mulden, Rigolen und Sickerschächte erfolgen. Niederschlagswasser kann durch zum Teil einfache Maßnahmen zurückgehalten bzw. genutzt werden, so daß sich die Effizienz der Versickerung weiter erhöht. Dazu gehören in erster Linie die Dachbegrünung, die Brauchwassernutzung und die Anlage von Retentionsflächen bzw. -becken.

Da vorgesehen ist, das Oberflächenwasser mittels Regenwasserkanälen zu sammeln und einem Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen, wurde in der Eingriffsbilanzierung von einer voll versiegelten Fläche ausgegangen.

9 Grünordnerische textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf dem Wall sind als vielschichtige naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Bäume 1. und 2. Ordnung (als Heister)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Sträucher und Heister sind in den Qualitäten 2xv. 60-100 zu pflanzen.

2. Die Stellplatzflächen an der Mühlenstraße sind auf den Pflanzinseln mit 8 Berg-Ahornen mit einem Stammdurchmesser von 16-18 cm zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Unterpflanzung ist mit bodendeckenden Rosen, bodendeckenden Kleinsträuchern und geeigneten Staudensorten vorzunehmen.

Geeignete Rosensorten

Rosa 'Dagmar Hastrup'	Rosa 'White Hedge'
Rosa 'Fiona'	Rosa 'Moje Hammarberg'
Rosa 'IGA 83 München'	Rosa 'Pink Meidiland'
Rosa 'Swany'	Rosa 'Mirato'
Rosa 'Bonica'	Rosa 'Yellow Fleurette'

Geeignete Staudensorten

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Carex sylvatica	Waldsegge
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorhizum	Storchschnabel
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Pachysandra terminalis	Dickanthere
Vinca major, V. minor	Immergrün
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

3. Entlang der Planstraße sind 6 Rotdorn *Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'* und an der Straße Westerfeld 8 Mehlbeeren *Sorbus intermedia* mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Unterpflanzungen sind entsprechend vorheriger Ziffer vorzunehmen.

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Vorgärten zu gestalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Stammbusch zu pflanzen. Pro Grundstück ist je 250 m² Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung mit mit einem Stammumfang von 12-14 cm und 10 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

5. Das auf den Dachflächen und auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und sonstigen Grünflächen zu verwenden. Überschußwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder verrieseln.

6. Zur Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe wird eine 900 m² große Teilfläche des Flurstückes 37, Flur 31 der Gemarkung Hille, entsprechend dem Zielkonzept für die Gesamtfläche, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet.

7. Zeitpunkt der Bepflanzungen und der Herrichtung der Grünfläche:

Auf den privaten Grünflächen bis spätestens zur Bauabnahme, ansonsten im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsanlagen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1. November bis 15. April.).

10 Ersatzmaßnahmen

Zur externen Kompensation der innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe soll eine Fläche von etwa 900 m² ha im Gebiet der Gemarkung Hille durch naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet werden. Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich auf dem gemeindeeigenen, bisher ackerbaulich genutzten Grundstück Gemarkung Hille, Flur 31, Flurstück 37.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 18.957 m². Es wurde bisher mit 2.255 m² für den Bebauungsplan Nr. 54 sowie mit 1.767 m² für den Bebauungsplan Nr. 55 in Anspruch genommen. Für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 56 „Westerfeld I" sollen weitere 900 m² durch naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet werden.

Bestandsbeschreibung

Derzeitige Nutzung:	Acker
Boden:	Gley-Pseudogley, z.T. Pseudogley-Gley, stellenweise Podsol-Gley, aus Flugsand (Pleistozän/ Holozän), z.T. in Wechsellagerung mit Sandlöß und Löß (Pleistozän) oder aus Geschiebesand und -lehm (Pleistozän), darunter stellenweise Sand und Kies der Mittelterrasse (Pleistozän), darunter Tonstein (Unterkreide); Bodenzahl 25 bis 40; Bearbeitbarkeit durch zeitweilige Vernässung erschwert; mittlere Staunässe bis in den Oberboden; Grundwasser 12-20 dm unter Flur.[5]
Relief:	weitgehend eben
Umgebung:	Nördlich angrenzend: Kreisstraße K 12, ackerseitig junge Baumreihe angepflanzt.
	Östlich angrenzend: Graben, unbefestigter Weg mit Grasnarbe; hieran anschließend Hofstelle mit altem Eichenbestand, Obstwiese, Wiesen
	Westlich angrenzend: Grünland
	Südlich angrenzend: Grünland

Planung

Die bisherige Planung für das Grundstück sieht eine Aufforstung der Ackerfläche mit dem Ziel eines standortgerechten Laubwaldes vor.

Es wird vorgeschlagen, von dieser Planung abzusehen und das Gebiet als extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu nutzen. Die Pflanzung eines Feldgehölzes erscheint nur auf einer Teilfläche sinnvoll. Eine Heckenpflanzung sollte in Ost-West-

[5] Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (1987): Bodenkarte von Nordrhein- Westfalen 1: 50.000, Blatt L 3718 Minden

Richtung unter Berücksichtigung der Grenzabstände erfolgen. Eine Darstellung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt in der Karte „Rahmenplan zur Entwicklung von Flächen für Ersatzmaßnahmen" (Blatt 3).

Die Pflanzenauswahl der Gehölzpflanzungen sollte sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation des Gebietes orientieren. Sie wird beschrieben als „Erlen-Eichen-Birken-Wald und Feuchter Eichen-Birkenwald in Durchdringung oder kleinflächigem Wechsel"[6]. Im folgenden wird die Gehölzartenzusammensetzung dieser Waldgesellschaften genannt:

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft Erlen-Eichen-Birkenwald:

Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Corylus avellana	Haselnuß

Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften Erlen-Eichen-Birkenwald:

außer den oben genannten Arten:

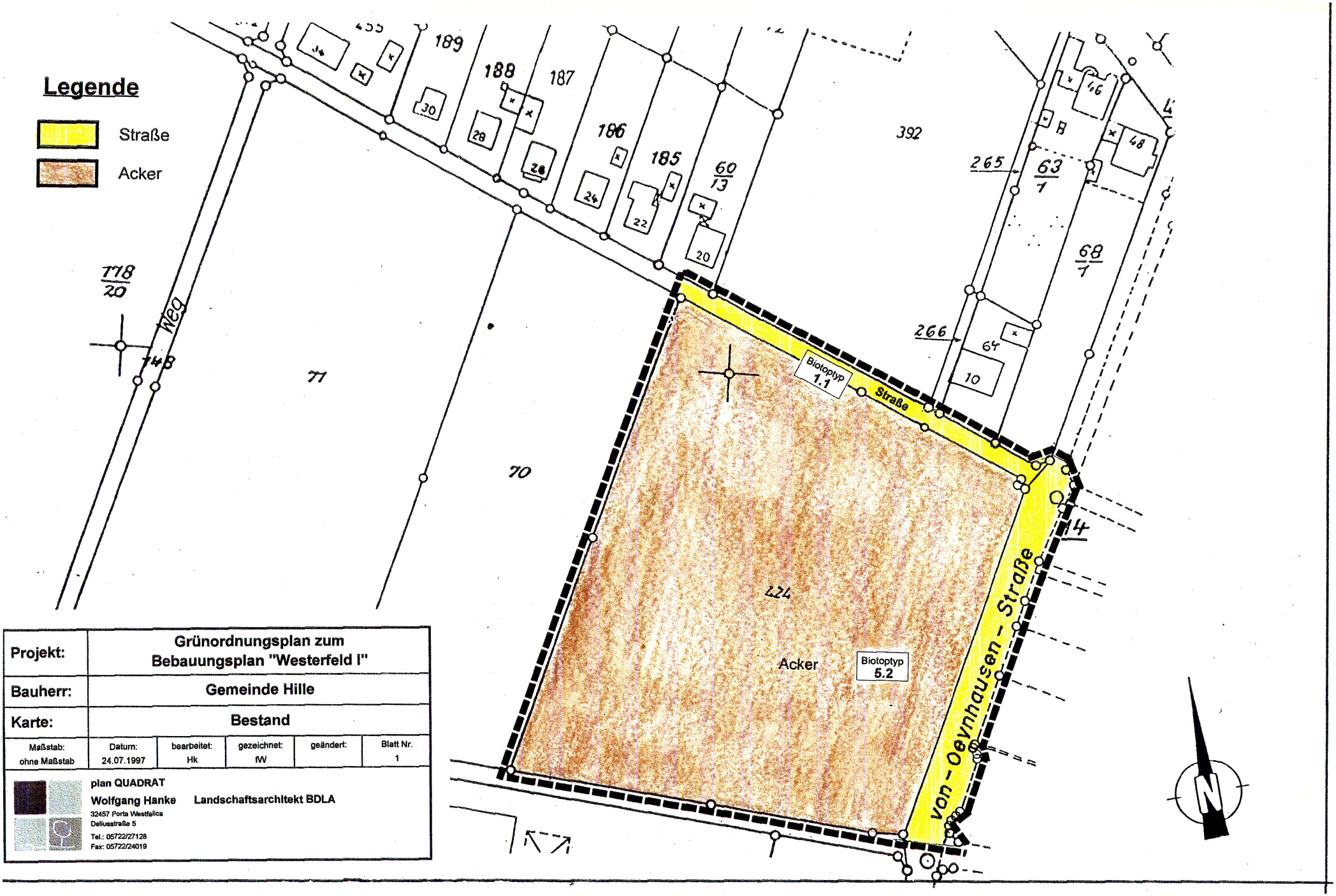
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Aspe
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rubus fruticosus	Brombeere

Zusätzliche Arten des feuchten Eichen-Birkenwaldes:

Ilex aquifolium	Stechpalme
Juniperus communis	Wacholder

Als Ersatzgesellschaften dieser Waldgesellschaften werden unter anderem Molinietalia-Wiesen, Feuchtweiden und feuchte Calluna-Heiden genannt.

[6] Trautmann, Werner (1966): Erläuterungen zur Karte der potentiellen natürlichen Vegetation der Bundesrepiblik Deutschland 1: 200.000 Blatt 85 Minden; in : Schriftenreihe Vegetationskunde, H.1



Projekt:	**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Westerfeld I"**				
Bauherr:	**Gemeinde Hille**				
Karte:	**Bestand**				
Maßstab: ohne Maßstab	Datum: 24.07.1997	bearbeitet: Hk	gezeichnet: fW	geändert:	Blatt Nr. 1

plan QUADRAT
Wolfgang Hanke Landschaftsarchitekt BDLA
32457 Porta Westfalica
Deliusstraße 5
Tel.: 05722/27128
Fax: 05722/24019

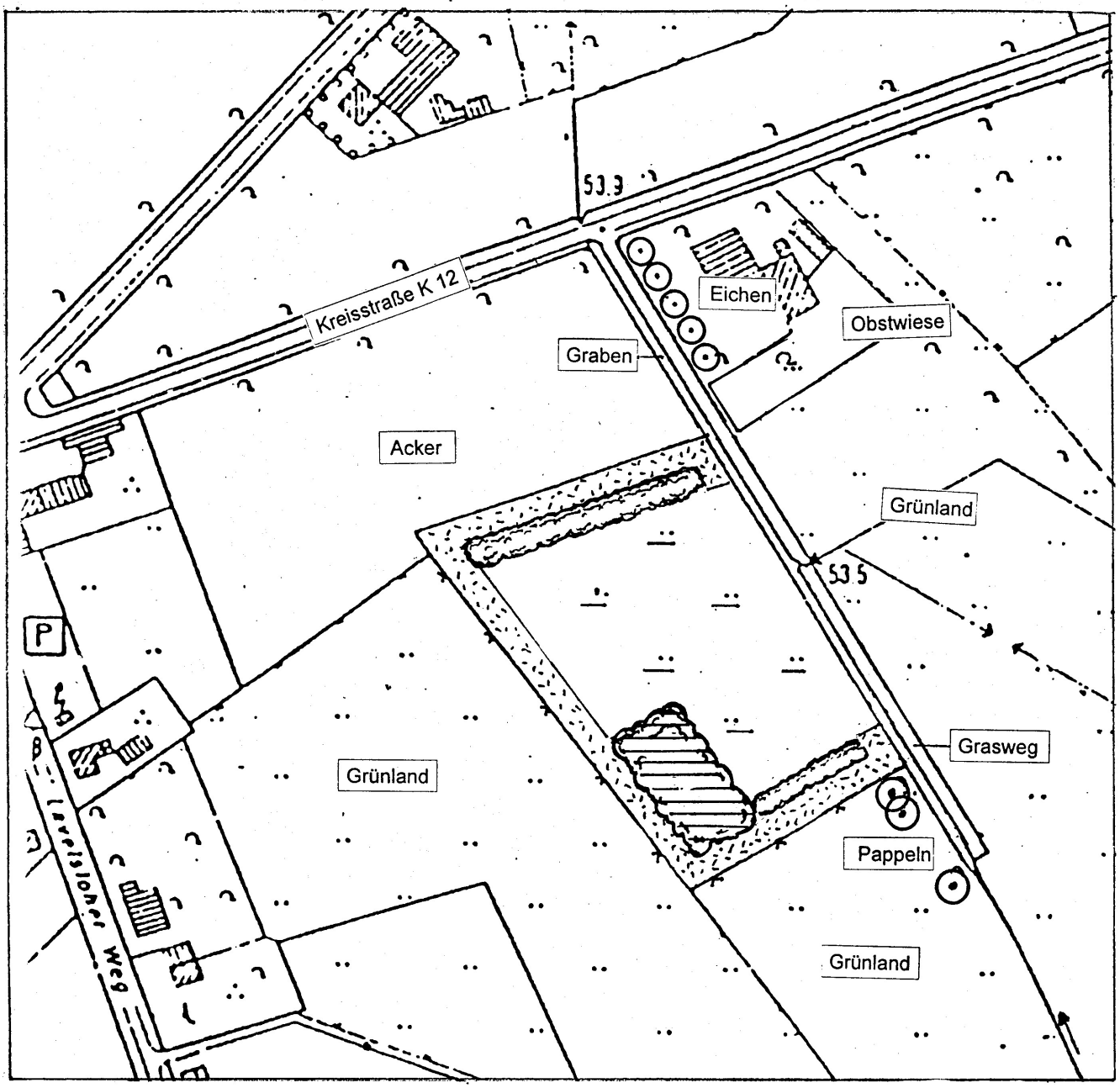
Legende

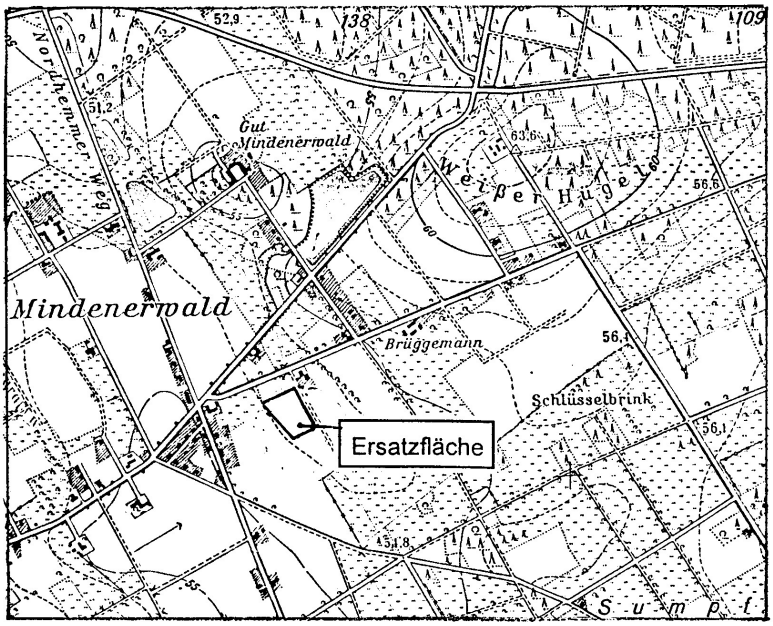
- Straße
- Wohnbebauung
- Parkplätze
- Verkehrsgrün
- Gehölz
- Einzelbaum



Projekt:	**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Westerfeld I"**				
Bauherr:	**Gemeinde Hille**				
Karte:	**Planung**				
Maßstab: ohne Maßstab	Datum: 24.07.1997	bearbeitet: Hk	gezeichnet: fW	geändert:	Blatt Nr. 2

plan QUADRAT
Wolfgang Hanke Landschaftsarchitekt BDLA
32457 Porta Westfalica
Deliusstraße 5
Tel.: 05722/27128
Fax: 05722/24019





Entwicklung eines Krautsaumes

Entwicklung von Extensiv-Grünland

Heckenpflanzung

Anpflanzung eines Feldgehölzes (Erlen-Eichen-Birkenwald)

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 56 "Westerfeld I" in Hille				
Rahmenplan zur Entwicklung von Flächen für Ersatzmaßnahmen (Gemarkung Hille, Flur 31,Flurstück 37)				
Datum: 12/ 1997	bearbeitet: Fi	gezeichnet: MO	Maßstab 1: 2.500/ 25.000	Blatt 3

plan QUADRAT
W. Hanke Landschaftsarchitekt BDLA
32457 Porta Westfalica - Deliusstraße 5
Tel.: 05722/ 27128, Fax: 05722/ 24019