

1	Allgemeine Planungsvorgaben	5	Inhaltsverzeichnis
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss	5	
1.2	Anlass und Ziel der Planung	5	
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	6	
1.4	Art der Bebauungsplanes	6	
1.5	Planverfahren	6	
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	7	
2	Städtebauliches Konzept	9	
2.1	Markt, Standort- und Wirkungsanalyse	10	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	11	
3.1	Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB	11	
3.2	Art der baulichen Nutzung	11	
3.2.1	Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	11	
3.3	Maß der baulichen Nutzung	13	
3.3.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	13	
3.3.2	Grundflächenzahl / Überschreitung der Grundflächenzahl	14	
3.3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	14	
3.3.4	Zahl der Vollgeschosse	14	
3.3.5	Bauweise	14	
3.3.6	Bauliche Gestaltung	14	
4	Erschließung	15	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	15	
4.2	Verkehrsuntersuchung	15	
4.3	Rad- und Fußwegenetz	16	
4.4	Ruhender Verkehr	16	
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	16	
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	17	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	17	
5.1	Grünkonzept	17	
5.2	Eingriffsregelung	17	
5.3	Biotop- und Artenschutz	18	
5.4	Natura 2000 – Gebiete	19	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	19	
5.6	Forstliche Belange	19	
6	Ver- und Entsorgung	20	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	20	
6.2	Abwasserentsorgung	20	
6.3	Abfallentsorgung	21	
7	Immissionsschutz	21	
7.1	Schallimmissionen Linksabbiegespur	21	
7.2	Schallimmissionen Vorhaben	22	

7.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
8	Sonstige Belange	23
8.1	Denkmalschutz	23
8.2	Altlasten und Kampfmittel	23
8.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	24
8.4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	24
9	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	24
10	Flächenbilanz	24
11	Umweltbericht	25
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	25
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen der Planung	26
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
11.6	Zusätzliche Angaben	29
11.7	Zusammenfassung	29

Anlage

- Wolters Partner: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG, September 2015, Coesfeld.

Gutachten

- Bulwiengesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Entwicklung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und weiterer Fachmärkte im Gemeindeversorgungszentrum Eilshausen in 32120 Hiddenhausen, 12.06.2017, Hamburg.
- Bulwiengesa AG: Kaufkraftstrom-Modellrechnung (Variante: E-Center 2.000 qm VKF), Entwicklung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und weiterer Fachmärkte im Gemeindeversorgungszentrum Eilshausen in 32120 Hiddenhausen, 12.06.2017, Hamburg.
- AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. Ei 18 „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L 782“ der Gemeinde Hiddenhausen, 05.02.2014, Fortschreibung des Teiles Gewerbelärm, 10.12.2014, Ergänzungen vom 21.08.2015, 23.06.2016 und 02.06.2017, Bielefeld-Jöllenberg.
- AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. Ei 18 „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L 782“ der Gemeinde Hiddenhausen; hier: Errichtung einer Linksabbiegespur, 11.12.2014, Bielefeld-Jöllenberg.
- Ingenieurplanung Wallenhorst: Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L782“, 17.12.2014, Wallenhorst.
- Ingenieurplanung Wallenhorst: Verkehrsanlagenplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L782“, 23.01.2015, Wallenhorst.
- Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Entwässerungskonzept Löhner Straße in Eilshausen, März 2015, Enger.

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seinen Sitzungen am 04.03.2013 und 17.06.2013 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ei 18 „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L 782 –“ im Ortsteil Eilshausen aufzustellen.

Das 1,54 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Ortskern von Eilshausen. Es wird begrenzt:

- durch die Einigkeitstraße im Nordwesten,
- die Meierstraße und angrenzende Bebauung im Norden,
- die Löhner Straße (L 782) im Südosten sowie
- im Südwesten durch vorhandene Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Vorhabengebiet und umfasst die Flurstücke Nr. 631, 632, 633, 634, 644, 684, 682, 1, 2, 3, 12 der Flur 006 in der Gemarkung Eilshausen sowie die Flurstücke Nr. 59, 60, 180, 182 und 307 der Flur 005 in der Gemarkung Eilshausen sowie der Löhner Straße. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung zu entnehmen und entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter soll am vorhandenen Standort auf ein angrenzendes Grundstück verlagert und von ca. 1.400 qm Verkaufsfläche auf rund 2.901 qm Verkaufsfläche (inkl. Konzessionäre) erweitert werden. Das gegenüberliegende Bestandsgebäude wird abgerissen und entlang der Einigkeitstraße ein neues Gebäude, für die Ansiedlung von insgesamt vier Fachmärkten mit Nutzflächen zwischen 200 und 600 qm, errichtet. Der entstehende Raum zwischen den neuen Gebäuden und der Löhner Straße wird für die Anlage von ca. 200 Stellplätzen genutzt.

Ziel der Gemeinde ist es, im Gemeindlichen Versorgungsbereich die Qualität der Nahversorgung, insbesondere im Hinblick auf Umstrukturierung und Anpassung an die aktuellen Marktanforderungen, zu verbessern. Dabei soll der Fokus besonders auf den Ausbau und die Sicherung bestehender Betriebe in zentraler Lage gelegt werden. Mit der Erweiterung des Marktes sollen die Verkaufsflächen und die baulichen Gegebenheiten des Marktes an die seitens des Vorhabenträgers aktuell verfolgte Marktstrategie angepasst werden und durch den vorliegenden Bebauungsplan Planungsrecht für die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Hiddenhausen im Ortsteil Eilshausen und wird durch die Kurze Straße in zwei Bereiche geteilt. Im südlichen Teil befindet sich der zu verlegende Vollsortimeter mit seinem im Norden vorgelagerten Parkplatz. Der gesamte übrige Teil des Plangebietes stellt sich aufgrund der kürzlich durchgeführten umfangreichen Abbrucharbeiten als eine weitestgehend geräumte Fläche dar.

In nördlicher Richtung grenzt eine gewerbliche Nutzung an. Im Bereich der Meierstraße wird derzeit eine Seniorenresidenz errichtet. Entlang der Löhner Straße finden sich gemischte Nutzungen (Einzelhandel / Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen). Der Vorhabenträger ist Eigentümer aller betroffenen Flächen (s. auch Pkt. 2).

1.4 Art der Bebauungsplanes

Der vorliegende Plan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, um Baurecht für ein bestimmtes Vorhaben zu schaffen und den Bauherrn zur Realisierung des Projektes zu verpflichten.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB besteht aus mehreren Bestandteilen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Durchführungsvertrag: Der Vertrag ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde zwingend vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

1.5 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Hiddenhausen befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Für das Vorhaben wurde gem. Anlage 1 Nr. 18 Pkt. 8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit¹ durchgeführt, um festzustellen, ob die Grundvoraussetzungen für das Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben sind.

¹ WoltersPartner: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG, September 2015, Coesfeld.

² Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 08.02.2017, Düsseldorf.

³ Bulwingsa AG: Markt- und Standort- und Wirkungsanalyse, Entwicklung eines Lebensmittel

Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben und die zu erwartende Lärmzunahme und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und somit die Pflicht zur Erarbeitung eines Umweltberichtes (s. Pkt. 11) besteht. Der Umweltbericht kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet werden, sofern alle Anforderungen und Maßnahmen (s. Pkt. 7.3) eingehalten werden.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht gegeben sind, ist das Bauleitplanverfahren für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des §§ 2 - 4 BauGB durchzuführen. Somit werden Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls durchzuführen.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

• Landes- und regionalplanerische Vorgaben:

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung² kann bestätigt werden.

Die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse³ für die Entwicklung eines Lebensmittel-Vollsortimenters kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen aller Ziele (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen und zentralen Versorgungsbereiche, Beeinträchtungsverbot) vollständig erfüllt sind.

Dem Grundsatz 9, dass regionale Einzelhandelskonzepte in die Abwägung einzustellen sind, wurde ebenfalls gefolgt.

– Regionales Einzelhandelskonzept⁴:

Das Regionale Einzelhandelskonzept in Ostwestfalen-Lippe setzt einen regionalen Konsens mit den Nachbargemeinden voraus. Die landesplanerische Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Detmold und die Abstimmung mit den umliegenden Städten und Gemeinden haben für eine Vorplanung bereits stattgefunden.

² Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 08.02.2017, Düsseldorf.

³ Bulwingsa AG: Markt- und Standort- und Wirkungsanalyse, Entwicklung eines Lebensmittel Vollsortimenters und weiterer Fachmärkte im Gemeindeversorgungszentrum Eilshausen in 32120 Hiddenhausen, 12.06.2017, Hamburg.

⁴ Regionales Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe, Kurzfassung, BBE Handelsberatung Münster, Econ Consult Köln.

Die offizielle landesplanerische Anfrage Zustimmung erfolgte mit Schreiben vom 19.04.2016⁵. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im Rahmen des Planverfahrens des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt.

- **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen ist das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Gemischte und Gewerbliche Baufläche“ sowie im Bereich des bestehenden Vollsortimenters als „Sondergebiet“ dargestellt. Die südlich, westlich und nordöstlich dargestellten Flächen sind ebenfalls Gemischte Bauflächen. Nordöstlich grenzt eine Gewerbliche Baufläche an. Nördlich der Meierstraße ist kürzlich im Rahmen der 24. FNP-Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ dargestellt worden.

Die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters und die Ansiedlung von Fachmärkten ist als Großflächiger Einzelhandelsstandort im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Dieser ist nur zulässig in „Kerngebieten“ (MK) oder Sondergebieten (SO). Somit wären Teilbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Ei 18 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in einem Parallelverfahren geändert (25. Änderung des Flächennutzungsplanes).

- **Bebauungspläne**

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet gemäß § 34 BauGB. Bis auf den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Ei 17 nördlich der Meierstraße, der ein Sondergebiet für eine Seniorenresidenz festsetzt, liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

⁵ Bezirksregierung Detmold: Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Rahmen der 25. FNP-Änderung, Schreiben vom 19.04.2016, Detmold.

2 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes der Gemeinde Hiddenhausen aus dem Jahre 2008 wurde der Ortsteil Eilshausen als Gemeindliches Versorgungszentrum klassifiziert, da hier die größten Entwicklungspotenziale und somit auch noch Möglichkeiten für die Ansiedlung von großflächigen Handelsnutzungen bestehen.

Dies stellt nicht die Existenz und Notwendigkeit weiterer Nahversorgungszentren in den übrigen Ortsteilen in Frage, unterstreicht aber die besondere Zentralität und Größe der Standortes Eilshausen.

Der Lebensmittel-Vollsortimenter an der Löhner Straße entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Anlieferung- und Ladenlogistik. Er verfügt über keine Laderampe und über nicht mehr zeitgemäße Maße der Verkaufsgänge. Da diese Probleme nicht durch einen Umbau der bestehenden Immobilie zu lösen sind, soll der Markt auf ein angrenzendes Grundstück verlagert und von ca. 1.400 qm auf rund 2.920 qm Verkaufsfläche (inkl. Konzessionäre innerhalb des Lebensmittelvollsortimenters) plus Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von rund 1.750 qm erweitert werden.

Die bisher die Grundstücke teilende Kurze Straße wird künftig entwidmet, so dass eine optimierte Grundstücknutzung gegeben ist. Der Vollsortimenter soll im nördlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden. Die Anlieferungszone befindet sich im Westen des neuen Gebäudes und wird aufgrund der benachbarten Wohnbebauung eingehaust bzw. durch Lärmschutzwände abgeschirmt.

Im westlichen Teil der Fläche, entlang der Einigkeitstraße wird ein Gebäude für vier Fachmärkte errichtet, die das fehlende zentrenrelevante Sortiment im Ortskern von Eilshausen ergänzen sollen.

Der entstehende Raum zwischen den neuen Gebäuden und der Löhner Straße soll für die Anlage von rund 200 Stellplätzen genutzt werden. Die Gebäudekörper „Fachmarkt“ und „Vollsortimenter“ sind so angeordnet, dass sie die nördlich angrenzende Bebauung gegen die Schallimmissionen der Stellplatzanlage abschirmen. Die Stellplatzanlage wird entlang der Löhner Straße durch Gehölz- und Baumpflanzungen eingegrünt. Darüber hinaus ist zur Löhner Straße die Errichtung eines Werbepylons, neben der im Plangebiet zu verlagernden Trafostation, vorgesehen. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes sind ebenfalls Gehölzanpflanzungen vorgesehen.

Die Haupteinschließung erfolgt über die Löhner Straße. Um auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen eine gute Verkehrsqualität zu schaffen und das bestehende Sicherheitsniveau zu halten, wird die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Löhner Straße erforderlich. Dies erfordert die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, so dass Teile der Löhner Straße gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen werden.

Der Vorhabenträger wird künftig Eigentümer aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet festgesetzten Flächen.

2.1 Markt, Standort- und Wirkungsanalyse

Um zunächst die Auswirkungen dieser Ansiedlungen innerhalb der Gemeinde Hiddenhausen und auf die zentralen Versorgungsbereiche des Umlandes, insbesondere Herford, Kirchlengern und Bünde, zu ermitteln, wurde eine einzelhandelsbezogene Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse⁶ durchgeführt, die nochmal aktualisiert wurde.

Mit der Erweiterung des Vollsortimenters sowie der Ansiedlung von Fachmärkten wird die örtliche Angebotssituation im nahversorgungsrelevanten Sortiment verbessert.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Hiddenhausen kann mit einer jährlichen Nachfragesteigerung von 0,5 % im periodischen und mit einem leichten Rückgang in ähnlicher Größenordnung im Modischen Bedarf gerechnet werden. Unter absatzwirtschaftlichen Kriterien ist diese Nachfragebasis ausreichend für eine wirtschaftliche Betreuung des Marktes.

Die Kaufkraftbindung wird intensiviert und somit auch eine über den Ortsteil Eilshausen hinausgehende Versorgungsfunktion. Im periodischen Bereich erfolgt eine Steigerung der Kaufkraftbindung von 70,0 % auf 76,1 %. Hier überwiegt die lokale Umsatzverteilung innerhalb Hiddenhausens. Im modischen Bedarf, mit einer Kaufkraftsteigerung von 14,0 % auf 22,5 %, besteht der überwiegende Teil des Vorhabenumsatzes ebenfalls aus Kaufkraftneubindung in Hiddenhausen. Die Kaufkraftsteigerung im Segment GPK / HHW⁷ wird von 27,4 % auf 45,6 % ansteigen.

Die Umsatzverteilungsquote liegt im periodischen Bedarf bei ca. 10,5 %. Hier ist nicht mit Marktaustritten bzw. Netzausdünnungen zu rechnen, da die Wettbewerber in Hiddenhausen wettbewerbsbelastbar aufgestellt sind. Im modischen Bedarf liegt die Umsatzverteilungsquote bei ca. 8 %. Da in diesem Segment Umsatzverluste nicht durch eine steigende Nachfrage zu mildern sind, sind Marktaustritte grundsätzlich nicht auszuschließen. Derzeit gibt es in der Gemeinde Hiddenhausen jedoch kein nennenswertes Angebotsprofil für das Sortiment Modischer Bedarf, so dass kein Lagebereich durch das Projekt in Eilshausen beeinträchtigt werden kann.

Im Bereich GPK / HHW liegt die Umverteilungsquote bei ca. 9,7 %.

⁶ Bulwingesa AG: Markt- und Standort- und Wirkungsanalyse, Entwicklung eines Lebensmittel Vollsortimenters und weiterer Fachmärkte im Gemeindeversorgungszentrum Eilshausen in 32120 Hiddenhausen, 12.06.2017, Hamburg.

⁷ Glas / Porzellan/ Keramik und Haushaltswaren

Das Verdrängungsvolumen ist insgesamt sehr niedrig. Die zu erwartenden Verdrängungsquoten im Umland je Standort überschreiten max. - 3 % und liegen überwiegend deutlich darunter, sind also nicht abwägungsrelevant.

Die Markt- Standort- und Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass zwar die Kaufkraftorientierungen verändert werden, aber in der Summe akzeptabel und insgesamt vertretbar sind. Nachhaltige Strukturschädigungen sowie Konflikte mit den einschlägigen Zielvorgaben aus dem Landesentwicklungsplan NRW (2017) sind nach markt-analytischer Bewertung nicht zu erwarten.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB

Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes können gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einzelne Flächen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies betrifft die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie die zu verlegende Trafostation.

- **Straßenverkehrsfläche**

Durch das geplante Vorhaben und die daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsmengen sowie die Umgestaltung des Marktplatzes ist die Umgestaltung der Löhner Straße erforderlich.

Dies erfordert eine Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan (s. Pkt. 4).

- **Trafostation**

Die bestehende Trafostation, die nicht Bestandteil des Vorhabens ist, soll innerhalb des Parkplatzbereiches verlegt werden. Es wird eine Fläche für Elektrizität festgesetzt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, den neuen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie die geplanten Fachmärkte planungsrechtlich zu sichern.

Aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Ansiedlung wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Im Sinne der geplanten Nutzungsstruktur wird die Zweckbestimmung wie folgt formuliert:

- **Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelvollsortimenter (SO 1)**

Das „Sonstige Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelvollsortimenter“ (SO 1) dient im Erdgeschoss der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie von Konzessionären mit einer Verkaufsfläche⁸ von max. 2.920 qm (inkl. Verkehrsflächen). Zu den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der „Hiddenhausener Liste“ zählen Lebensmittel, Drogeriewaren und Tierfutter.

Innerhalb der als „Fläche für Konzessionäre“ gekennzeichneten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 60 qm
- Blumenshop mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm
- Südländische Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von max. 35 qm
- Lotto mit einer Verkaufsfläche von max. 50 qm

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird in der Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Neben den Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb der Fläche für Konzessionäre weitere folgende Nutzungen zulässig:

- Dienstleister / Postagentur mit einer Fläche von max. 80 qm
- Gastrobereich Backshop mit einer Fläche von max. 100 qm

Das „Sonstige Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelvollsortimenter“ (SO 1) dient im Obergeschoss der Unterbringung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Zulässig sind:

- Büro- und Dienstleistungsnutzungen

⁸ Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsrums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen.

- **Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – Fachmarktzentrum (SO 2-4)**

Das „Sonstige Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – Fachmarktzentrum“ (SO 2-4) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.750 qm umfasst folgende Fachmärkte:

- Modeshop mit einer Verkaufsfläche von max. 200 qm
- SB-Center / Non Food mit einer Verkaufsfläche von max. 900 qm
- Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 qm

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe (als Oberkante der baulichen Anlagen) von 100,0 m ü. NHN für den Vollsortimenter im Bereich der Eingeschossigkeit und 101,5 m ü. NHN im Bereich der Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländenniveau einer maximalen Gebäudehöhe ca. 8,50 m bzw. 10 m.

Für die Fachmärkte wird eine Höhe von 97 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländenniveau einer maximalen Gebäudehöhe ca. 6 m.

Um eine Flexibilität hinsichtlich der konkreten technischen Ausgestaltung des Bauwerks im Rahmen der Umsetzung zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung von 2 m der festgesetzten Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (hier z.B. die Kältetechnik auf dem Dach des Vollsortimenters) ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden kann. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

An der Löhner Straße, direkt neben der zu verlegenden Trafostation soll ein Werbepylon, errichtet werden. Dementsprechend wird eine max. Baukörperhöhe von 101,5 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer max. Höhe von ca. 10 m. Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

Das Leergutlager wird aufgrund der Grenzbebauung mit einer Höhe von 96,5 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von max. 4,5 m.

3.3.2 Grundflächenzahl / Überschreitung der Grundflächenzahl

Entsprechend dem Vorhaben wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine bauliche Ausnutzung der Fläche ist bis zu 80 % der Gesamtfläche möglich. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf durch Grundflächen von Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden intensiven Versiegelung im Plangebiet werden hierdurch keine beachtlichen negativen Umweltauswirkungen ausgelöst. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gegeben. Der Bereich entlang der Löhner Straße sowie die nördlichen Randbereiche des Plangebietes werden durch die Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert (s. Pkt. 5.2).

3.3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei diese einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung ermöglichen.

Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (u.a. Werbepylon) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Fläche zulässig (s. Pkt. 4.2).

3.3.4 Zahl der Vollgeschosse

Das Gebäude der Fachmärkte ist in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Der Vollsortimenter ist im Bereich des Lebensmittel-Vollsortimenters ebenfalls in eingeschossiger Bauweise zu errichten, im Bereich der Mall / Konzessionäre wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um im 1. Obergeschoss die Errichtung von Büroräumen zu ermöglichen.

3.3.5 Bauweise

Mit einer Gebäudelänge von ca. 70 m für die Fachmärkte und mehr als 100 m für den Lebensmittelvollsortimenter überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grunde wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

3.3.6 Bauliche Gestaltung

Die Gebäudegestaltung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Be-

bauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind daher entbehrlich.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die durch das Plangebiet verlaufende Kurze Straße wird entwidmet und dient künftig als Stellplatzerschließung.

Die Haupteerschließungsstraße des Plangebietes ist die Löhner Straße (L 782), die weiter südlich des Plangebietes die Bündler Straße kreuzt. Sowohl die Bündler als auch die Löhner Straße übernehmen die Hauptsammlerfunktion für den Ortsteil Eilshausen und haben somit eine hohe Durchgangsfrequenz.

Über die Löhner Straße (L 782) ist das Plangebiet mit einer Zufahrt und zwei Abfahrten erschlossen.

Im Bereich der Einigkeitstraße besteht eine weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeit. Diese hat jedoch eine untergeordnete Bedeutung, da es sich hier um eine eher wohngebietsinterne Anbindung handelt. Durch die Anlage einer Mittelinsel im Einfahrtsbereich aus Richtung Einigkeitstraße wird das Einfahren von LKWs unterbunden.

Mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Zu- und Abfahrten zum Plangebiet wird entlang der Löhner Straße im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse auf den o.g. Straßen durch weitere Zufahrten ins Plangebiet zu vermeiden.

4.2 Verkehrsuntersuchung⁹

Durch die Verkehrsuntersuchung sollte geprüft werden, ob die zu erwartenden Verkehrsmengen sicher und mit einer ausreichenden Verkehrsqualität über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden können bzw. welche Maßnahmen dafür ggf. erforderlich sind. Untersucht wurde die Anbindung des Sondergebietes an die Löhner Straße, die Verteilung des Verkehrs unter Berücksichtigung der Entwicklung der Kurze Straße und die Kreuzung Löhner Straße / Bündler Straße, mit folgendem Ergebnis:

„Das Fachmarktzentrum kann in der vorgesehenen Form und Größe an die Löhner Straße und Einigkeitstraße angebunden werden.

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit und des Verkehrsaufkommens sind am Knotenpunkt Löhner Str./ Ein und Auffahrt FMZ/ Sternberger Straße Linkabbiegespuren auf der Löhner Straße zu empfehlen.

⁹ Ingenieurplanung Wallenhorst: Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L782“, 17.12.2014, Wallenhorst.

Die Verkehrsqualität wird dadurch für alle Verkehrsteilnehmer mindestens die Qualitätsstufe B (= gut) erreichen und das Sicherheitsniveau würde gegenüber heute unterverändert sein.“

Bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen (Linksabbiegerspur) ist eine leistungsfähige und sichere Erschließung des geplanten Sondergebietes in Hiddenhausen möglich.

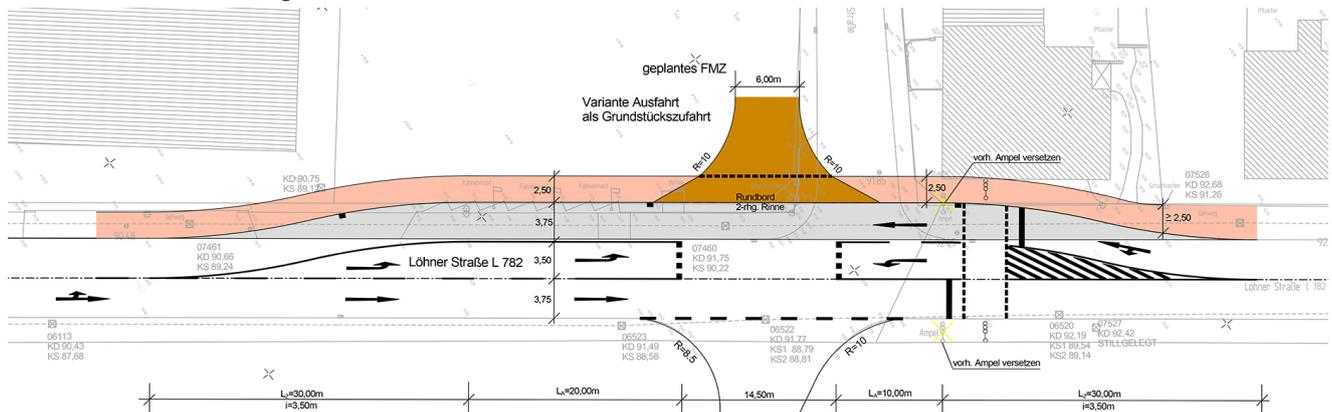


Abb. 1: Knotenpunkt Löhner Straße in Eilshausen - Variante C-1
 (Quelle: IPW Ingenieurplanung GmbH & Co.KG)

Konkrete Maßnahmen zur Detailplanung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4.3 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Erschließungsstraßen verlaufenden Fuß- und Radwege erschlossen. Im Bereich der Löhner Straße, nördlich der Zufahrt zum Plangebiet ist eine Fußgänger-Ampelanlage vorhanden.

4.4 Ruhender Verkehr

Den Märkten südlich vorgelagert befindet sich eine Stellplatzanlage mit 197 Stellplätzen. Die Stellplatzanlage dient sowohl den Fachmärkten als auch dem Lebensmittelvollsortimenter.

Insgesamt ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend und somit die Anforderungen der Bauordnung NRW erfüllt. Die erforderlichen Flächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie RFB470TB an das Netz des öffentlichen Personen-Nahverkehrs angeschlossen. Die Bushaltestelle befindet sich in der Löhner Straße.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Da die Kurze Straße im Rahmen des Vorhabens entwidmet wird, ist diese mit einem Leitungsrecht für die Versorgungsträger belastet, um die Zugänglichkeit der innerhalb der Straße verlaufenden Leitungen zu sichern. Darüber hinaus ist der Bereich der Leergutannahme ebenfalls mit einem Leitungsrecht belastet, da hier ein verrohrter Kanal verläuft,

Der Fußweg entlang des Gebäudes des Vollsortimenters über den Zebrastreifen bis zur Löhnerstraße ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und die neue Straße zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße wird mit einem Fahrrecht ausschließlich für Radfahrer belastet, um die bisherige Verbindung zwischen Einigkeitsstraße und Löhner Straße für den nicht motorisierten Verkehr aufrecht zu erhalten.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept

Die Planung sieht vor die neuen Gebäude in Teilen zu den angrenzenden Grundstücken einzugrünen. Es sind breite Pflanzstreifen nach Norden geplant, um die Sichtbarkeiten von den direkten Nachbarn zu verringern. Entlang der Löhner Straße wird ebenfalls eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, in der u.a. in einem Abstand von 6 m großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung fachgerecht anzupflanzen sind. Die genauen Standorte sind auf die örtliche Situation abzustimmen und müssen außerhalb der Sichtdreiecke liegen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Mit der Anpflanzung der Bäume soll die fehlende Raumkante, die durch die Parkplatznutzung entsteht, indirekt wieder hergestellt werden.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. In vorliegendem Fall ist - in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde - aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelungen im Plangebiet und der geplanten Anpflanzungen insgesamt nicht von einer Intensivierung der Nutzung auszugehen. Das Vorhaben kann als „in-sich-ausgeglichen“ beurteilt werden.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW¹⁰ ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

- **Bestand**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als weitestgehend geräumte Fläche im Ortszentrum von Eilshausen dar. Lediglich im südlichen Teilbereich befinden sich noch der bestehende Lebensmittelmarkt sowie der in nördliche Richtung vorgelagerte Parkplatz. Alle anderen Gebäude wurden gem. den Bestimmungen der jeweiligen Abbruchgenehmigungen abgerissen. Im Zuge der durchgeführten Abbrucharbeiten sind keine relevanten Gehölzstrukturen mehr im Plangebiet vorhanden.

- **Planungsrelevante Arten**

Mit einem Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten ist im Plangebiet aufgrund der zentralen Lage in Eilshausen, der durchgeführten Abbrucharbeiten einschließlich der damit verbundenen Störungen (Bewegung, Lärm, Licht, Staub) sowie der ungenügenden Habitatstrukturen nicht auszugehen. Ebenso kann eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat ausgeschlossen werden. Sporadische Vorkommen europäischer Vogelarten können - insbesondere in den Randbereichen - nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass im Sinne des Vorsorgeprinzips Vorgaben zur etwaigen Entfernung von Gehölzen notwendig werden (s.u.).

Artenschutzrechtliche Verbote gegenüber Fledermäusen können aufgrund der bereits erfolgten Abbrucharbeiten gänzlich ausgeschlossen werden. Darüber hinaus können essentielle Funktionen als Jagdgebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

- **Maßnahmen**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG dürfen etwaige Gehölzentnahmen (Fällung, Rodung) nicht innerhalb der Brut und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) durchgeführt werden.

¹⁰ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- **Ergebnis**

Sofern die oben genannte Maßnahme zur Bauzeitenregelung eingehalten wird, kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

5.4 Natura 2000 – Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,7 km nördlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das System Else/Werre (DE-3817-301). Aufgrund der großen Entfernung und der vorgesehenen ähnlichen Nutzung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgegenstände (in diesem Fall der Steinbeißer) zu erwarten.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Vorhaben liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Hiddenhausen der Zone III. Die vorläufige Anordnung vom 04.03.2014 ist zu beachten.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird wie bisher durch die vorhandenen Netze sichergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung

Da die Flächen des Plangebietes bereits aus uneinheitlicher Bebauung aus Wohn- Gewerbe- und Industrieflächen bestand, muss die Grundstücksentwässerung im Zuge der Erschließung neu geordnet werden. Deshalb wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept¹¹ erstellt, mit dem Ziel, das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Regenwasserkanalisation ortsnah in den Eilshauser Bach einzuleiten und das anfallende Niederschlagswasser der zukünftigen Parkflächen dem MW-System zuzuführen, damit dieser Abfluss einer Behandlung zugeführt werden kann.

Das Entwässerungskonzept sieht Folgendes vor:

– **Dachflächen:**

Der Regenwasser-Kanal innerhalb des geplanten Sondergebietes wird zurückgebaut, da der neue Parkplatz nur 40 cm über dem Rohrscheitel liegt und sich somit negativ auf die Rohrstatik auswirken kann. Deshalb soll der Kanal in dem derzeit offenen Verlauf oberhalb des geplanten Verbrauchermarktes getrennt und an den Regenwasserkanal Löhner Straße angeschlossen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt dann über den Regenwasserkanal Löhner Straße. Um das Regenwassersystem nicht zu überlasten, muss das anfallende Niederschlagswasser auf 20 l(s*ha) gedrosselt werden.

– **Parkflächen:**

Die hydraulischen Reserven der Mischwasser-Kanalisation Löhner Straße sind ausreichend groß, um das klärpflichtige Niederschlagswasser über den Mischwasser-Strang zur Kläranlage Hiddenhausen abzuleiten.

– **Schmutzwasser des Verbrauchermarktes und der Fachmärkte:**

Das Schmutzwasser der Märkte sowie ein Teil des Schmutzwassers der Parkflächen werden zukünftig in den Mischwasserkanal der Einigkeitstraße eingeleitet.

¹¹ Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Entwässerungskonzept Löhner Straße in Eilshausen, März 2015, Enger.

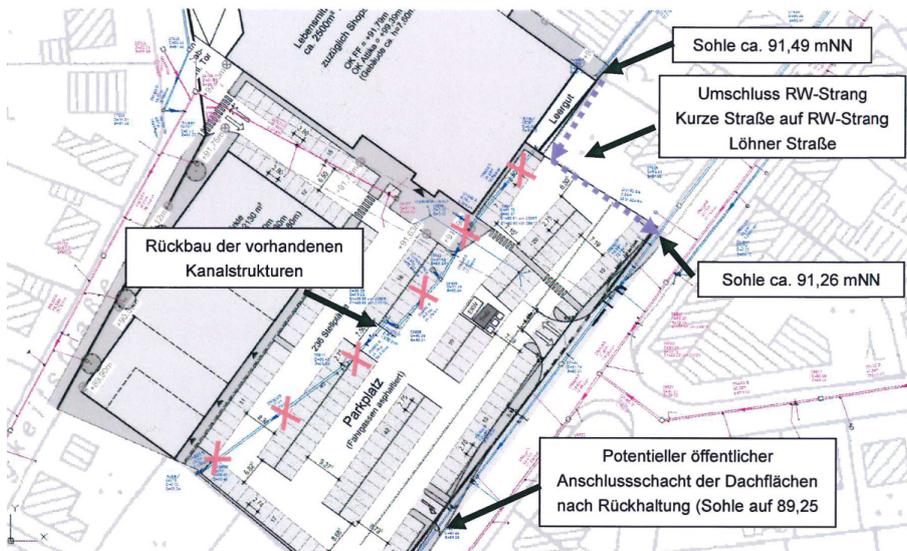


Abb. 2: Bestandkanalisation, Quelle: Entwässerungskonzept Löhner Straße

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann vorschriftsmäßig durch ein konzessioniertes Unternehmen erfolgen.

7 Immissionsschutz

7.1 Schallimmissionen Linksabbiegespur¹²

Laut Verkehrsuntersuchung¹³ ist für die Erschließung des Vorhabens über die Löhner Straße eine Linkabbiegespur erforderlich. Dies stellt einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne von § 1 der 16. BImSchV dar. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung prüft, ob an den im Einwirkungsbereich des zukünftig geänderten Abschnittes der Löhner Straße gelegenen Wohnhäusern vom Grundsatz her Schutzansprüche bestehen oder nicht. Im Ergebnis sind nirgendwo Pegelsteigerungen um 3 dB(A) oder mehr zu verzeichnen bzw. 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht oder überschritten.

Mit dem Bau der geplanten Linksabbiegespur werden somit gemäß § 16 BImSchV keine Schallschutzansprüche ausgelöst.

¹² AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. Ei 18 „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L 782“ der Gemeinde Hiddenhausen; hier: Errichtung einer Linkabbiegespur, 11.12. 2014, Bielefeld-Jöllenberg.

¹³ Ingenieurplanung Wallenhorst: Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L782“, 17.12.2014, Wallenhorst.

7.2 Schallimmissionen Vorhaben

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ei 18 wurde außerdem ein Schalltechnisches Gutachten¹⁴ erstellt, in dem die von dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter, den Fachmärkten und der dazwischenliegenden Stellplatzanlage auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen einwirkenden Schallimmissionen untersucht wurden.

Für den Vollsortimenter wird eine Öffnungszeit zwischen 6.30 Uhr und 21.30 Uhr angestrebt, so dass sich das Betriebsgeschehen auf die Tagesstunden beschränkt. Die geplanten Fachmärkte werden kürzere Öffnungszeiten aufweisen und somit das Betriebsgeschehen auf die Tagesstunden beschränkt sein.

Als maßgebende Geräuschemissionen sind zunächst die Geräusche aus dem normalen Betriebsablauf des Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Dazu zählen die Verkehrsgeräusche des Kundenverkehrs, Rangieren von LKWs im Bereich der Warenanlieferung für den Edeka und die Fachmärkte, Belieferung des Backshops und die Verladung der Bäckereiwaren per Rollcontainer.

Darüber hinaus wurden die anlagenbezogenen Betriebsgeräusche der Klima- und Lüftungseinrichtungen des Gebäudes sowie Geräuschemissionen der Einkaufswagensammelboxen im Rahmen dieser Untersuchung ermittelt und bewertet.

Als relevante Immissionspunkte wurden die angrenzende Bebauung an der Einigkeitstraße (Allgemeines Wohngebiet) sowie die Bebauung an der Löhner Straße (Mischgebiet) betrachtet.

Es werden sowohl die Tag- als auch die Nachwerte eingehalten. Auch die Lärm-Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe führt in der Summe nicht zu einer Richtwertüberschreitung.

Unter Einhaltung der im nächsten Kapitel (s. Pkt. 7.3) beschriebenen Annahmen und Anforderungen können die geplanten Märkte in Einklang mit den Lärmschutzerfordernissen der vorhandenen Nachbarschaft betrieben werden

7.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung werden im vorliegenden Bebauungsplan Maßnahmen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt.

¹⁴ AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. Ei 18 „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L 782“ der Gemeinde Hiddenhausen, 05.02.2014, Fortschreibung des Teiles Gewerbelärm, 10.12.2014, Ergänzungen vom 21.08.2015, 23.06.2016 und 02.06.2017, Bielefeld-Jöllenberg

- **Anlieferung**

Die Anlieferung muss eine geschlossene Einhausung mit einem bewerteten Schallschutzdämm-Maß von $R'_{w} \geq 19$ dB aufweisen. Die Innenseiten der Einhausung sollen absorbierend ausgeführt werden, um eine für die Mitarbeiter unangenehme Raumakustik zu vermeiden.

- **Kühltechnik**

Da die Kühltechnik derzeit noch nicht feststeht und somit keine konkreten Schall-Leistungspegel errechnet werden können, werden folgende max. Schall-Leistungspegel festgesetzt:

Tag: $\leq 70,0$ dB(A)

Nacht: $\leq 61,0$ dB(A)

- **Parkplatz**

Für den Parkplatz wird eine asphaltierte Fahrgasse festgesetzt.

- **Lärmschutzwand**

Laut Schallimmissionsprognose werden die Tages-Immissionsrichtwerte eingehalten und somit wäre keine Lärmschutzwand erforderlich. Dennoch werden nach Absprache zwischen Vorhabenträger, der Gemeinde und den Anwohnern entlang der Einigkeitsstraße im Bereich der Anlieferung eine 5 m lange und im Bereich des nördlichen Fachmarktes eine 26,5 m lange und jeweils 3,5 m hohe schallabsorbierende Lärmschutzwand errichtet, um Schallschutz über die Grenzwerte hinaus zu sichern.

Die konkrete Ausführung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, ist dies der Gemeinde Hiddenhausen oder dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

8.2 Altlasten und Kampfmittel

Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht.

Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine

außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt zu verständigen.

8.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

8.4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der derzeit betriebene Vollsortimenter wird auf ein angrenzendes Nachbargrundstück, mit leerstehender Bausubstanz verlagert und erweitert. Die Altfläche wird nach der Verlagerung als Parkplatz neu gestaltet.

Die Inanspruchnahme von Freiraum bzw. unversiegelter Fläche an anderer Stelle wird somit verhindert.

9 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hiddenhausen geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,54 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet (Vorhabenbereich)	1,52 ha	–	98,9 %
– Ver- und Entsorgungsfläche	0,002 ha	–	0,12 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,02 ha	–	0,99 %

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der vorliegende Umweltbericht erfüllt die Vorgaben gem. § 2 UVPG und entspricht damit den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Gem. § 17 UVPG ist damit im Genehmigungsverfahren für das Vorhaben keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c in Verbindung mit Ziffer 18.8 Anlage 1 UVPG erforderlich.

11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.

Umweltschutzziele	
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltauswirkungen der Planung

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Mensch	Es bestehen Arbeitsplätze bei dem Vollsortimenter und dem Einzelhandelsbetrieb. Es bestehen umliegende Wohnnutzungen. Eine überregionale Funktion für die Nah- und / oder Fernerholung ist nicht vorhanden.	Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die bestehende Nutzungssituation nicht wesentlich verändert; durch die Schaffung weiterer Betriebe werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen (Parkplatz) werden die Schallimmissionen verstärkt. Die zulässigen Lärmpegel für die angrenzende Bebauung können jedoch eingehalten werden ¹⁵ . Über die gesetzlich notwendigen Maßnahmen hinaus werden weiterführende Schallschutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert. Es sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

¹⁵ AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. Ei 18 „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L 782“ der Gemeinde Hiddenhausen, 05.02.2014, Fortschreibung des Teiles Gewerbelärm, 10.12.2014, Ergänzungen vom 21.08.2015, 23.06.2016 und 02.06.2017, Bielefeld-Jöllbeck

<p>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</p>	<p>Neben einem großflächigen Parkplatz und einem Lebensmittelmarkt finden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Gebäude mehr im Plangebiet. Letztere sind im Zuge der erteilten Abbruchgenehmigungen abgerissen worden.</p> <p>Hochwertige Gehölzstrukturen sind im gesamten Plangebiet nicht zu finden.</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich nach Abbruch der Gebäude derzeit als weitestgehend geräumte Fläche dar. Strukturen die eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen sind nicht vorhanden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Anpflanzungen vor, die das Gebiet – im Vergleich zum derzeitigen Zustand – mit Grünstrukturen aufwerten sollen.</p> <p>Es sind dementsprechend keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
<p>Arten- und Biotop-schutz</p>	<p>Sporadische Vorkommen europäischer Vogelarten können - insbesondere in den Randbereichen - nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass im Sinne des Vorsorgeprinzips Vorgaben zur etwaigen Entfernung von Gehölzen notwendig werden.</p>	<p>Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei Vorhabensrealisierung kann ausgeschlossen werden, sofern eine Bauzeitenbeschränkung hinsichtlich der Entfernung etwaiger Gehölze eingehalten wird.</p>
<p>Boden</p>	<p>Bei dem Boden handelt es sich um eine besonders schutzwürdige Typische Parabraunerde. Jedoch ist fast das gesamte Plangebiet bereits heute schon versiegelt.</p>	<p>Aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung des Plangebietes werden durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Oberflächengewässer. Jedoch besteht die Ausweisung als Wasserschutzgebiet der Zone III.</p>	<p>Unter Berücksichtigung des § 51a LWG werden mit den zu erwartenden Flächenversiegelungen keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut hervorgerufen.</p>
<p>Luft und Klima</p>	<p>Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich.</p>	<p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts ist nicht zu erwarten.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch Bebauungen / die erfolgten Abbrucharbeiten geprägt.</p> <p>Landschaftsschutzgebiete oder bedeutende Strukturen für das Landschaftsbild sind nicht vorhanden.</p>	<p>Durch die geplanten Vorhaben wird das Landschaftsbild kaum (veränderte Bebauung) verändert.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts besteht somit nicht.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes liegen keine Baudenkmäler oder sonstigen Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW).</p> <p>Es bestehen Sachgüter in Form von Gebäuden.</p>	<p>Es sind keine Kultur- von der Planung betroffen.</p> <p>Da die Sachgüter im Besitz des Vorhabenträger sind, ist hier auch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen bei der gegebenen Vorbelastung des Plangebietes nicht. Es liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die über das normale Maß hinausgehen bestehen nicht.
-------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nicht-Realisierung der Planung würde die jetzige Nutzung fortgeführt. Positive ökologische Entwicklungstendenzen wären daher für das Plangebiet nicht zu erwarten.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. In vorliegendem Fall ist - in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises - aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelungen im Plangebiet und der geplanten Anpflanzungen insgesamt nicht von einer Intensivierung der Nutzung auszugehen. Das Vorhaben kann als „in-sich-ausgeglichen“ beurteilt werden.

- **NATURA 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,7 km nördlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um das System Else/Werre (DE-3817-301). Aufgrund der großen Entfernung und der vorgesehenen ähnlichen Nutzung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgegenstände (in diesem Fall der Steinbeißer) zu erwarten.

- **Artenschutz**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG dürfen etwaige Gehölzentnahmen (Fällung, Rodung) nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) durchgeführt werden.

Sofern die oben genannte Maßnahme zur Bauzeitenregelung eingehalten wird kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse¹⁶ für die Entwicklung eines Lebensmittel-Vollsortimenters kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen aller Ziele (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen und zentralen Versorgungsbereiche, Beeinträchtigungsverbot) vollständig erfüllt sind.

11.6 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

11.7 Zusammenfassung

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat auf Antrag eines Vorhabenträgers beschlossen, den vorhabenbe-

¹⁶ Bulwingsa AG: Markt- und Standort- und Wirkungsanalyse, Entwicklung eines Lebensmittel Vollsortimenters und weiterer Fachmärkte im Gemeindeversorgungszentrum Eilshausen in 32120 Hiddenhausen, 12.06.2017, Hamburg.

zogenen Bebauungsplan Nr. Ei 18 „Großflächiger Einzelhandel zwischen Einigkeitstraße und Löhner Straße – L 782 –“ im Ortsteil Eilshausen aufzustellen. Das 1,54 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Ortskern von Eilshausen. Es wird begrenzt:

- durch die Einigkeitstraße im Nordwesten,
- die Meierstraße und angrenzende Bebauung im Norden,
- die Löhner Straße (L 782) im Südosten sowie
- im Südwesten durch vorhandene Wohnbebauung.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich der zu verlegende Vollsortimenter mit seinem im Norden vorgelagerten Parkplatz. Der gesamte übrige Teil des Plangebietes stellt sich aufgrund der kürzlich durchgeführten umfangreichen Abbrucharbeiten als eine weitestgehend geräumte Fläche dar.

Um mit Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erfüllen, ist eine etwaige Entfernung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Erheblich nachteilige Wirkungen werden nicht vorbereitet, da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen relevanten Umweltschutzziele beachtet werden.

Bei Nicht-Realisierung der Planung würde die jetzige Nutzung fortgeführt. Positive ökologische Entwicklungstendenzen wären daher für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht. Maßnahmen zum Monitoring umweltrelevanter Fragen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassung.

Insgesamt werden mit der Bebauungsplanaufstellung keine voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Bearbeitet für die Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im Februar 2018

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld