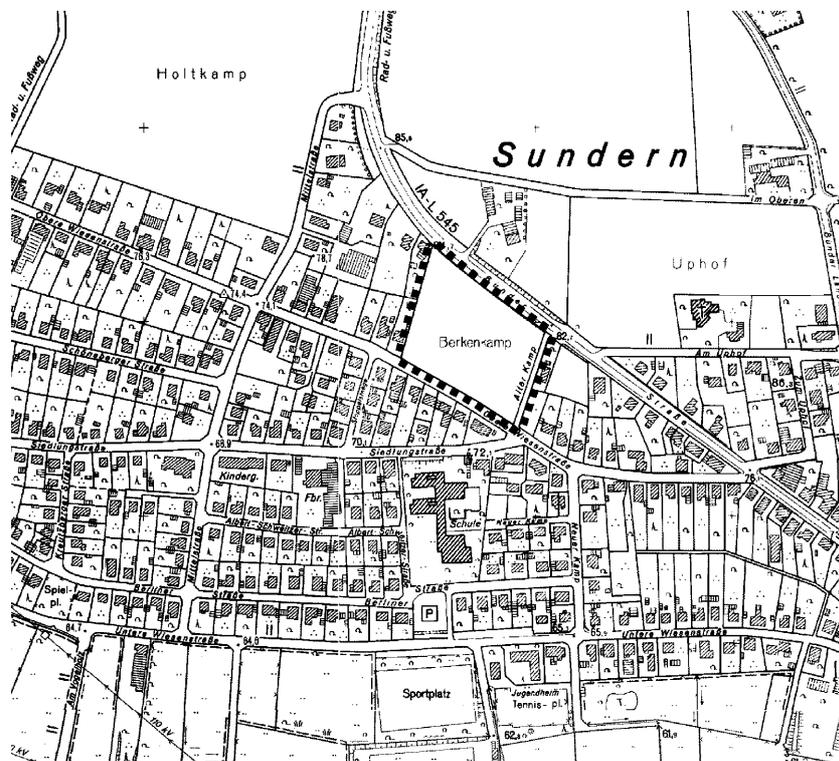


# Bebauungsplan Nr. Su 5 »Großflächiger Einzelhandel im Bereich zwischen Bänder Straße – L 545 –, Alter Kamp und Obere Wiesenstraße«

Begründung

Gemeinde Hiddenhausen

Änderungen nach Offenlegung sind in *kursiver Schrift* eingefügt.



<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
1.5	Derzeitige Situation	6	
<b>2.</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	6	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
2.2.1	Gebäudehöhen	7	
2.2.2	Grundflächenzahl	7	
2.2.3	Bauweise	7	
2.2.4	Überbaubare Flächen	7	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
<b>3.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	7	
3.2	Ruhender Verkehr	8	
3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
<b>4.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>	
4.1	Grün- und Freiraumkonzept	8	
4.2	Eingriffsregelung	9	
<b>5.</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>	
5.1	Ver- und Entsorgung	9	
5.1.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung	9	
5.1.2	Abwasserentsorgung	9	
5.1.3	Abfallentsorgung	9	
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9	
5.3	Immissionsschutz	10	
5.4	Belange des Denkmalschutzes	10	



<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
6.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	11	
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	13	
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	14	
6.4	G geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15	
6.5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	15	
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16	
6.7	Zusätzliche Angaben	16	
6.8	Zusammenfassung	17	
<b>7.</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>18</b>	
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>	



## **1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Planungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat am 20.06.2005 beschlossen, im Gemeindeteil Sundern einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, wie im folgenden erläutert, zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich (ca. 1,5 ha) liegt in der südlichen Hälfte des Gemeindegebietes von Hiddenhausen am nördlichen Rand des Gemeindeteiles Sundern und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bündler Straße (L 545)
- Im Osten durch die Straße Alter Kamp
- Im Süden durch die Obere Wiesenstraße
- Im Westen durch die bebauten Grundstücke an der Oberen Wiesenstraße (Parzelle Nr. 55, Haus Nr. 36) und Bündler Straße (Parzelle Nr. 202, Haus Nr. 91)

Im Aufstellungsbeschluss sind die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschrieben und werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Planungsanlass ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung im Gemeindeteil Sundern durch Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Unabhängig von dem konkreten Entwicklungsvorhaben ist es ein grundsätzliches städtebauliches Ziel der Gemeinde Hiddenhausen, für alle Ortsteile eine möglichst gleichmäßige Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu erreichen. Die derzeitige Nahversorgungsausstattung mit größeren Standorten in Eilshausen, Lippinghausen, Schweicheln-Bermbeck und Oetinghausen lässt die zwei Ortsteile Alt-Hiddenhausen und Sundern weitgehend unterversorgt. Während sich für Alt-Hiddenhausen aufgrund der geringeren Einwohnerzahl im Einzugsbereich und der weniger zentralen verkehrlichen Lage auch nach zahlreichen Anfragen bei Nahversorgungsunternehmen kein konkreter Investor

finden ließ, gibt es für den Ortsteil Sundern ein konkretes Vorhaben, das durch die Gemeinde Hiddenhausen unterstützt wird.

Der Ortsteil Sundern ist ausweislich des Altersatlas für die Gemeinde Hiddenhausen\* durch einen besonders hohen Anteil älterer Menschen gekennzeichnet. Dies gilt auch für die angrenzenden südlichen Siedlungsgebiete des Ortsteils Schweicheln, der dem Einzugsbereich Sundern zugeordnet werden kann. Da die Mobilität der älteren Menschen deutlich eingeschränkt ist, ist eine quartiersnahe Versorgung von besonders hoher Bedeutung.

Der Gemeindeteil Sundern verfügt über keine städtebaulich erkennbare Mitte, so dass der nunmehr gewählte Standort an der L 545, der eine gewisse Zentralität sowohl für Sundern als auch für Süd-Schweicheln hat, keine vorhandenen Versorgungsstrukturen schädigt. Der Standort liegt dennoch im unmittelbaren Siedlungszusammenhang (umgebende Wohnbebauung an drei Seiten), so dass der Planungsgrundsatz der Gemeinde Hiddenhausen „Abrundung bzw. Lückenschließung vor Neuinanspruchnahme von dem Freiraum zugehörigen Flächen“ gewahrt bleibt.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Mit der Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“ muss der derzeit als Wohnbaufläche dargestellte Bereich im Flächennutzungsplan geändert werden (20. Änderung).

Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Bündler Straße (L 545) hat der Standort keine vorrangige Qualität für Wohnnutzung, so dass dieses bisherige Planungsziel entfallen kann. Für die aufzugebende Wohnbaufläche stehen im Gemeindegebiet, je nach Entwicklung des Bedarfes, alternative Flächen zur Verfügung.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die im Folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit Schreiben vom 19.10.2005 hat die Bezirksregierung Detmold ihre Zustimmung zu der Ausweisung und der geplanten Größenordnung des Sondergebietes gegeben.

\* Wolters Partner: Gemeinde Hiddenhausen – Altersatlas 2004

## **1.5 Derzeitige Situation**

Der Planungsbereich südlich der Bündler Straße umfasst einschließlich der einbezogenen Straßenfläche Alter Kamp 1,50 ha.

Die Fläche wurde bislang ackerbaulich genutzt. Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Im Westen, Süden und Osten grenzen bestehende Wohngebiete des Ortsteils Sundern an. Nördlich der Bündler Straße beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.

Die Höhenverhältnisse des Plangebiets liegen um 80 m ü NN, das Gelände fällt von der Bündler Straße im Norden bis zur Oberen Wiesenstraße im Süden um ca. 8 m ab.

## **2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Planbereich wird entsprechend dem Planungsziel „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Geplant und entsprechend als zulässig festgesetzt sind:

- Supermarkt (Vollsortiment-Markt), maximal 1.200 qm Verkaufsfläche, mit Getränkemarkt zusätzlich 600 qm Verkaufsfläche, sowie Backshop 30 qm Verkaufsfläche
- Discount-Markt, maximal 900 qm Verkaufsfläche
- Sparkassenfiliale und Apotheke

Der SB-Markt-Vollsortimenter siedelt sich erstmals in der Gemeinde Hiddenhausen an. Der Discounter wird vom Ortsrand Lippinghausen verlagert. Der Markt hat dort beengte Verhältnisse und eine sehr problematische Warenanlieferung. Zur Zeit entsteht gegenüber dem derzeitigen Discounter-Standort in Lippinghausen ein anderer Discounter-Markt, so dass mit der Verlagerung keine Angebotsminderungen im Segment der Discounter-Waren für die nördlichen Gemeindeteile entsteht.

Die Gemeinde Hiddenhausen hat zur Überprüfung möglicher schädlicher Auswirkungen der Neuansiedlung sowohl auf vorhandene Standorte in Hiddenhausen als auch in den Nachbargemeinden ein Einzelhandelsgutachten\* erarbeiten lassen, welches die Verträglichkeit nachweist.

\* BulwienGesa AG: Einzelhandelskonzept und Verträglichkeitsuntersuchung. München, August 2005

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Gebäudehöhen**

Festgesetzt wird eine aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte maximale mögliche zweigeschossige Baukörperhöhe, auch wenn voraussichtlich nur eine eingeschossige Bebauung für die SB-Märkte entsteht.

### **2.2.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,9 festgesetzt, um trotz großflächiger Versiegelung mit Stellplätzen noch eine geringfügige Möglichkeit zur Baumpflanzung und zur Eingrünung, insbesondere entlang der Oberen Wiesenstraße, zu erhalten.

### **2.2.3 Bauweise**

Festgesetzt wird abweichende Bauweise, um trotz offener Bauweise Baukörperlängen von mehr als 50 m zu ermöglichen.

### **2.2.4 Überbaubare Flächen**

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen den konkreten Bauvorhaben.

## **2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 86 BauO NRW sind nicht vorgesehen, da eine zwingende städtebauliche Begründung aus dem Umfeld nicht abzuleiten ist.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Anbindung an das Straßennetz**

Das geplante Sondergebiet kann hinsichtlich der Verkehrsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung ausschließlich über die Straße Alter Kamp zur Bündler Straße (L 545) angebunden werden. Dazu wird es notwendig, die heute kritische Einmündung der Straße Alter Kamp in die Bündler Straße verkehrssicher zu gestalten. Die Verkehrsfläche für die neue Anbindung Alter Kamp wird auf der Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung, die auch die Einrichtung einer Lichtsignalanlage vorsieht, in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Für den übrigen Verlauf der Bündler Straße wird im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Von der Oberen Wiesenstraße aus ist keine Zufahrt auf das Gelände des Sondergebietes vorgesehen.

### **3.2 Ruhender Verkehr**

Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen werden insgesamt ca. 180 Stellplätze (mit Zufahrt zur Bündler Straße über die Gemeindestraße Alter Kamp) angelegt. Eine Belästigung der Umgebung durch außerhalb des Geländes entstehenden Parksuchverkehr ist somit auch zu den Zeiten hoher Auslastung nicht gegeben.

### **3.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Auf der Bündler Straße (L 545) verläuft die Buslinie Bünde – Herford mit den Haltestellen „Felsenkeller“, „Sundern-Nord“ und „Sundern-Schule“ in der Nähe des Plangebietes.

## **4. Natur und Landschaft**

### **4.1 Grün- und Freiraumkonzept**

Aufgrund der intensiven Ausnutzung durch die geplante Einzelhandelsansiedlung beschränken sich die Vorgaben zur Grüngestaltung auf die verbleibenden Freiflächen.

Die Anlage öffentlicher Grünflächen ist weder möglich noch erforderlich und wird daher im Planbereich nicht angeboten.

Die durch die Verlegung der Straße Alter Kamp verbleibende ehemalige Verkehrsfläche wird im Hinblick auf das dort vorhandene Leitungsnetz als Straßenflächenbegleitgrün freigehalten.

Aus Ortsbildgründen wird eine Begrünung der großflächigen Stellplatzanlage notwendig. Entsprechend sind im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Hochstammpflanzungen auf der Stellplatzanlage und in den Randbereichen festgesetzt. Als Pflanzmaterial ist wahlweise zu verwenden:

- Carpinus betulus* – Hainbuche
- Acer campestre* – Feldahorn
- Sorbus aucuparia* – Vogelbeere
- Sorbus torminalis* – Elsbeere

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung vorzunehmenden Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## **4.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung in Abstimmung mit dem Kreis Herford nicht anzuwenden.

## **5. Sonstige Belange**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird durch die Erweiterung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen.

#### **5.1.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die eon-Westfalen-Weser GmbH. Die Gas- und Wasserversorgung einschließlich Löschwasserversorgung wird durch die Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH sichergestellt.

#### **5.1.2 Abwasserentsorgung**

- Schmutzwasser

Zur Schmutzwasserableitung steht das vorhandene Kanalnetz zur Verfügung.

- Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird eine Rückhaltung mit Hilfe eines Staukanals erforderlich, da die Regenwasserkanäle in den Straßen Alter Kamp und Obere Wiesenstraße nicht weiter aufnahmefähig sind. Der Staukanal wird auf der Fläche zwischen dem Lebensmitteldiscounter und der Oberen Wiesenstraße angelegt.

Alternativ ist eine ortsnahe Versickerung technisch nicht durchführbar. Für ein offenes Erdbecken stehen keine Flächen zur Verfügung.

#### **5.1.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsgemäß über einen privaten Entsorger.

## **5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Der Gemeinde Hiddenhausen sind Altlasten- bzw. Altablagerungen im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund früherer Nutzung auch nicht zu vermuten.

### **5.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnnutzung umgeben. Die zu erwartenden Immissionen durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung wurden gutachterlich untersucht\* mit dem Ergebnis, dass die Immissionswerte für die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung (WA / WR) eingehalten werden können.

Für die östlich angrenzende Wohnnutzung würde der Immissionsrichtwert ebenfalls eingehalten, wenn planungsrechtlich hier aufgrund der Beurteilung gemäß § 34 BauGB Mischgebietswerte angesetzt würden. Da lt. Darstellung im Flächennutzungsplan hier ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann, wird zur Einhaltung von WA-Werten eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand an der Straße Alter Kamp festgesetzt, um die Überschreitung des WA-Richtwertes tags um maximal 4 dB (A) zu vermeiden. Die Nachtruhe wird auf jeden Fall gesichert.

Die Sicherstellung des Immissionsschutzes setzt außerdem folgende Maßnahmen voraus:

- Einhausung der Warenanlieferung für alle Märkte
- Keine Anlieferung zwischen 20.00 Uhr und 7.00 Uhr
- Asphaltierung der Fahrgassen (keine Pflasterung)

Diese bauordnungsrechtlichen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **5.4 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

## **6. Umweltbericht**

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im folgenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

\* Akus GmbH: Schalltechnisches Gutachten Bauungsplan Su 5. Bielefeld, 06.12.2005

## 6.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- Beschreibung des Vorhabens

Das 1,50 ha große Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. Su 5 „Großflächiger Einzelhandel im Bereich zwischen Bündler Straße – L 545 –, Alter Kamp und Obere Wiesenstraße“ liegt am nördlichen Rand des Gemeindeteils Sundern zwischen Bündler Straße (L 545) und Oberer Wiesenstraße.

Der Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist bereits in Pkt. 1.3 aufgeführt. Vorgesehen ist die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gemäß § 11 BauNVO, um die Ansiedlung von SB-Märkten planungsrechtlich vorzubereiten. Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung im Bebauungsplan (s. Pkt. 2) ermöglichen die Errichtung eines Supermarktes, eines Discountmarktes sowie einer Sparkassenfiliale und einer Apotheke.

Das Sondergebiet umfasst eine Fläche von 1,39 ha. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Versiegelungsrate von GRZ 0,9 wird eine Fläche von max. 1,25 ha vollständig versiegelt. Die übrigen Flächen verbleiben als Grünbereiche. Für die neue Führung der Straße Alter Kamp ist eine 0,11 ha große öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Zur Ver- und Entsorgung des Sondergebiets mit Strom, Gas, Wasser bzw. Abwasser wird auf die Ausführungen in Pkt. 5.1 verwiesen.

- 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 abgehandelt.

- Mensch

Fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (z.B. Lärm) zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau), sind für diesen Bebauungsplan aufgrund der geplanten Nutzungen und der im Umfeld bestehenden Wohngebäude relevant.

- Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Entsprechend der Lage im Innenbereich wird das Plangebiet nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplans „Herford/Hiddenhausen“ erfasst.

– Boden und Wasser

Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

– Luft und Klima

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NRW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

– Landschafts- und Ortsbild

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

– Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

## 6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands im Plangebiet und seiner Umgebung		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet mit Funktion der Nahrungsmittelproduktion</li> <li>– Plangebiet übernimmt aufgrund innerörtlicher Lage keine Erholungsfunktion</li> <li>– Wohnbebauung im Westen, Süden und Norden angrenzend an das Plangebiet. Hier ist der Schutz vor Immissionen zu beachten.</li> </ul>	<p>hoch</p> <p>–</p> <p>hoch</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die intensiv genutzte Ackerfläche ist in dieser vom Freiraum weitgehend isolierten Lage lediglich von nachrangiger Bedeutung für die Fauna. Es ist mit den typischen Arten des Siedlungsraums zu rechnen, evtl. „verirren“ sich einige Arten der offenen Feldflur (z.B. Hase, Fasan) in diesen Bereich. Kleinsäuger aus den angrenzenden Gehölzstrukturen, die die Ackerfläche als Nahrungsraum nutzen (z.B. Kaninchen, Mausartige), können zeitweise Beutegreifer aus der Avifauna (z.B. Turmfalke) auf die Fläche locken.</li> <li>– Die Fläche übernimmt keine nennenswerten Funktionen im Biotopverbund.</li> <li>– Die Gartenflächen der angrenzenden Wohngrundstücke mit Eingrünungen aus heimischen und fremdländischen Gehölzen übernehmen nachrangige bis mittlere Bedeutung.</li> <li>– Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist entsprechend der vorliegenden Biotopstrukturen als gering einzuschätzen. Beeinträchtigend wirken die vom Freiraum weitgehend isolierte Lage der Ackerfläche und die umliegenden baulichen Strukturen und Nutzungen.</li> </ul>	<p>nachrangig</p> <p>nachrangig</p> <p>nachrangig bis mittel</p> <p>nachrangig</p>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im überwiegenden Plangebiet: Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde, z.T. tiefreichend humos, hohe Ertragsfähigkeit (BWZ 60-75), hohe Sorptionsfähigkeit, besonders schutzwürdiger Boden aufgrund besonders hoher Bodenfruchtbarkeit (Angaben nach Geologischer Dienst, Bodenkarte L 3916 Bielefeld und Karte der schutzwürdigen Böden)</li> <li>– Im südlichen Randbereich: Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, mittlere Ertragsfähigkeit (BWZ 40-50), hohe Sorptionsfähigkeit</li> <li>– <i>Aufgrund seiner geringen anthropogenen Überprägung – die ackerbauliche Nutzung beschränkt sich weitgehend auf die oberen Bodenschichten – ist der Boden als naturnah und somit ebenfalls als schutzwürdig anzusehen.</i></li> </ul>	<p>hoch bis sehr hoch</p> <p>mittel bis hoch</p> <p><i>mittel bis hoch</i></p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</li> <li>– Laut Karte der schutzwürdigen Böden sind die im Plangebiet vorliegenden Böden frei von Grundwasser, d.h. es ist von einem relativ tiefen Grundwasserstand auszugehen.</li> </ul>	<p>–</p> <p>nachrangig</p>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet und seiner Umgebung vermischen sich klimatische Wirkungen der freien, landwirtschaftlich genutzten Fläche und des Siedlungsbereichs. Der Acker ist dabei bei Vegetationsbewuchs ein nennenswerter Frischluftproduzent.</li> <li>– Die Gehölzbestände in den angrenzenden Siedlungsbereichen sind ebenfalls Frischluftproduzenten.</li> </ul>	<p>mittel</p> <p>mittel</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Arten bzw. Biotope vorgefunden und sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.</li> </ul>	<p>nachrangig</p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Landschaftsbild des Plangebiets ist geprägt von Elementen des Siedlungsraumes (Wohngebiete und L 545) und des Freiraums (landwirtschaftlich genutzte Fläche).</li> </ul>	<p>mittel</p>
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kultur- und Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor.</li> </ul>	<p>–</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet und seinem Umfeld liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen wären.</li> </ul>	<p>–</p>

### 6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	
Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch das geplante Sondergebiet werden aktive Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Der vorgeschriebene Lärmschutz kann hiermit eingehalten werden.</li> <li>– Mit der Entwicklung des Sondergebiets wird eine Ackerfläche hoher Ertragsfähigkeit mit hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion in Anspruch genommen.</li> </ul>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit der Inanspruchnahme der Ackerfläche geht ein Biotoptyp nachrangiger Wertigkeit für Fauna und Flora verloren. Die im Sondergebiet festgesetzten Baumpflanzungen übernehmen aufgrund der intensiven umgebenden Nutzung keine nennenswerte Bedeutung für die Fauna.</li> <li>– Die biologische Vielfalt ist in geringem Maße betroffen, entsprechend der Wertigkeit des entfallenden Biotoptyps.</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Von einer Versiegelung ist ein aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit vom Geologischen Dienst NRW als besonders schutzwürdig ausgewiesener Bodentyp betroffen. Darüberhinaus genießt der Boden aufgrund seiner Naturnähe eine hohe Schutzwürdigkeit.</i></li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit den geplanten Nutzungen aufgrund des relativ tiefen Grundwasserstands nicht verbunden.</li> <li>– Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der großflächigen Versiegelung und der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation nachteilig betroffen.</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit der Planung wird eine innerörtliche Frischluftentstehungsfläche in Anspruch genommen. An ihre Stelle tritt ein Klima des intensiv versiegelten Siedlungsbereichs. Wesentliche, über die mikroklimatische Ebene hinausgehende Beeinträchtigungen von Luft und Klima sind aufgrund der positiven Einwirkungen der umliegenden Freiflächen jedoch nicht zu erwarten. Das Klima entspricht zukünftig der bestehenden siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung in Sundern.</li> </ul>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geschützte Arten- bzw. Biotoptypen sind nicht nachteilig betroffen, da diese im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorkommen und nicht zu erwarten sind.</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit der großflächigen Ansiedlung von SB-Märkten geht trotz der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen siedlungsstrukturellen Vorprägung eine merkliche Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbilds im nördlichen Randbereich von Sundern einher. Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen in den Randbereichen und auf den Stellplatzanlagen werden erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.</li> </ul>
<b>Kulturgüter und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Da derartige Güter im Plangebiet nicht vorkommen, sind keine nachteiligen Auswirkungen gegeben.</li> </ul>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<p>Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet nicht und sind daher nicht betroffen.</p>

Bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) würden sich die derzeitigen Verhältnisse im Plangebiet voraussichtlich nicht ändern. Die Fläche würde vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

#### **6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Bodenschutz

Der Bodenschutzklausel wird mit der beabsichtigten Nutzungsänderung entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene, bereits baulich in den Randbereichen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden.

Der als besonders schutzwürdig *einzustufende* Bodentyp im Plangebiet unterliegt großflächig dem Gemeindegebiet Hiddenhausen. In der Abwägung hinsichtlich der Inanspruchnahme dieses hochwertigen Bodens wird hier der gleichmäßigen Versorgung der Bevölkerung der Vorrang eingeräumt (s. Pkt. 1.3).

- NATURA 2000

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, da diese in naher und ferner Umgebung nicht vorhanden sind.

- Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verhindert, ihre Realisierung (z.B. Photovoltaik, Brauchwassernutzung) liegt aber in der Verantwortung der jeweiligen Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer.

- Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung in Abstimmung mit dem Kreis Herford nicht anzuwenden.

#### **6.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Su 5 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- eine in den Randbereichen baulich vorbelastete Fläche im Siedlungsbereich beansprucht wird und so die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden,

- keine ökologisch hochwertigen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und
- der Immissionsschutz für die bestehenden Wohngebiete gewährleistet ist.

Die (verzögerte) Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die bestehende Kanalisation ist nicht als erheblich nachteilige Umweltauswirkung einzustufen.

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgte bereits die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplans. In der Ortslage Sundern stehen derzeit keine Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung, die gegenüber dem Plangebiet räumliche, funktionale oder ökologische Vorteile aufweisen. Anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten bestehen somit nicht.

Hinsichtlich funktionaler Alternativen bestehen für die geplanten Nutzungen hinsichtlich der Gebäudegrößen und Stellplatzanzahlen keine Planungsmöglichkeiten, die sich merklich von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans unterscheiden.

Bezüglich der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Berücksichtigung der Vorgaben des § 51a LWG (Versickern, Verrieseln, ortnah Einleiten) aufgrund technischer und räumlicher Bedingungen nicht möglich.

## **6.7 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und der nahen Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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.

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

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

## **6.8 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. Su 5 „Großflächiger Einzelhandel im Bereich zwischen Bündler Straße – L 545 –, Alter Kamp und Obere Wiesenstraße“ beinhaltet die Festsetzung eines ca. 1,39 ha großen „Sonstigen Sondergebiets“ und einer ca. 0,11 ha großen „Öffentlichen Verkehrsfläche“ auf einer derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der im Umfeld bestehenden Wohnbebauung vor Immissionen seitens der geplanten SB-Märkte.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung würde das Plangebiet voraussichtlich in seiner derzeitigen Ausprägung erhalten bleiben.
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der räumlichen Vorteile der Fläche in Sundern und der funktionalen Anforderungen der geplanten Nutzungen nicht.
- Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Entwicklung eines Sondergebiets in einem in den Randbereichen bereits vorgeprägten Bereich innerhalb des Siedlungsbereichs Sundern.
- Von einer annähernd vollständigen Versiegelung ist eine Ackerfläche von ökologisch nachrangiger Wertigkeit betroffen.
- Die (verzögerte) Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die bestehende Kanalisation ist nicht als erheblich nachteilige Umweltauswirkung einzustufen.
- Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

## **7. Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung gemäß BauGB) werden aufgrund der Eigentümerstruktur nicht erforderlich.

## **8. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	1,50 ha	–	100,0 %
davon:			
– Sondergebiet	1,39 ha	–	92,7 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,11 ha	–	7,3 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen  
Coesfeld, im März 2006

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld