

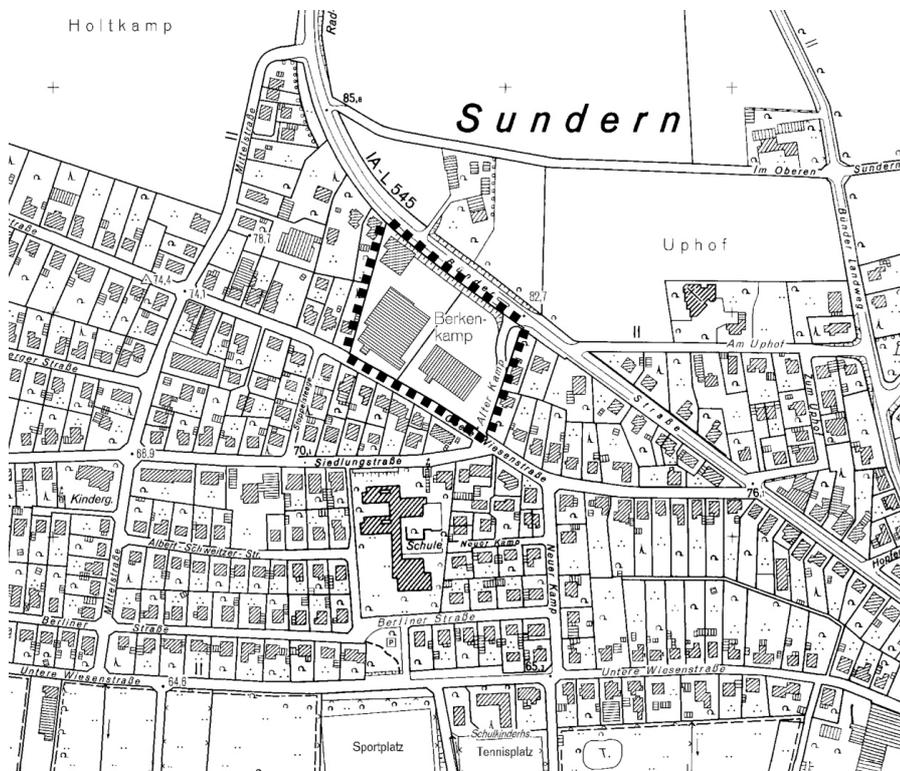
# Bebauungsplan Nr. Su 5

„Großflächiger Einzelhandel im Bereich zwischen  
Bündener Straße – L545 –, Alter Kamp und Obere  
Wiesenstraße“ – 1. vereinfachte Änderung

## Begründung

Stand: 23.05.2014

Gemeinde Hiddenhausen



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Derzeitige Situation / Anlass und Ziel der Planung	3	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>6</b>	
3.1	Änderungspunkt 1: Erweiterung der überbaubaren Fläche für den Lebensmittel-Discounter sowie Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche von 900 qm auf 1.100 qm	6	
3.2	Änderungspunkt 2: Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Gehweges westlich der Straße „Alter Kamp“ um einen Gehweg	7	
3.3	Änderungspunkt 3: Festsetzung einer mit Gehrecht für die Allgemeinheit belasteten Fläche im südlichen Bereich der Lärmschutzwand	7	
3.4	Nachrichtliche Änderungspunkte:	7	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>	
<b>5</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz</b>	<b>8</b>	
5.1	Biotop- und Artenschutz	8	
5.2	Eingriffsregelung	9	
5.3	Natura 2000	9	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>	
6.1	Altlasten	9	
6.2	Immissionsschutz	9	
6.3	Denkmalschutz	10	
6.4	Klimaschutz	10	
6.5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10	
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>10</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen beabsichtigt, den vereinfachten Bebauungsplan Nr. Su 5 „Großflächiger Einzelhandel im Bereich zwischen Bündener Straße – L 545 – Alter Kamp und Obere Wiesenstraße“ im Ortsteil Sundern vereinfacht zu ändern (1. vereinf. Änderung). Der Beschluss soll am 03.02.2014 gefasst werden.

Die Festsetzungen des seit 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sollen zur Standortsicherung des im Plangebiet angesiedelten Aldi-Discountmarktes angepasst werden.

Der Planbereich liegt in der südlichen Hälfte des Gemeindegebietes von Hiddenhausen am nördlichen Rand des Gemeindeteiles Sundern.

Die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte erfassen den gesamten räumlichen Geltungsbereich.

### **1.2 Derzeitige Situation / Anlass und Ziel der Planung**

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Su 5 setzt für den Planbereich ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest.

Neben einem Aldi-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 885 qm hat sich an diesem Standort ein REWE-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.700 qm angesiedelt. Vorgelagert zu den Eingängen der beiden Märkte befinden sich im Nordosten die zu nutzenden Kundenstellplätze. Darüber hinaus besteht im Norden des Plangebietes ein kleineres Gebäude mit Apotheke und Sparkasse.

Ziel dieser ersten Änderung ist die Erweiterung des Aldi-Marktes, um die Wettbewerbsfähigkeit und somit den mittel- bis langfristigen Markterhalt zu sichern.

Primäres Ziel ist die Umsetzung neuer Ladenkonzepte. Breitere Gänge und eine intensivere Beleuchtung sollen Kunden zum längeren Verweilen einladen. Außerdem ist eine geringfügige Erweiterung des Sortiments durch eine Backstation geplant.

Mit der Anpassung an die modernen Anforderungen einer Warenpräsentation ist auch eine Umgestaltung des Stellplatzangebotes vorgesehen.

Darüber hinaus soll die fußläufige Erschließung des Plangebietes durch das Anlegen privater und öffentlicher Fußwege verbessert werden.

### 1.3 Planverfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden – wie in Pkt. 1.2 erläutert – die Grundzüge der Planung und sonstige öffentliche Belange nicht berührt. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG besteht nicht. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Daher hat die Gemeinde Hiddenhausen beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Es wird ein Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 (3) BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nicht erforderlich.

Der erforderlichen Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung gem. den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird gefolgt (s. Pkt. 5).

### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Landesplanerische Vorgaben:**

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung auf Grundlage des Sachlichen Teilplans Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan kann bestätigt werden.

Die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse<sup>1</sup> für die Aldi-Erweiterung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen aller Ziele (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen und zentralen Versorgungsbereichen, Beeinträchtigungsverbot) vollständig erfüllt sind.

- **Regionales Einzelhandelskonzept<sup>2</sup>:**

*„Das Regionale Einzelhandelskonzept in Ostwestfalen-Lippe setzt einen Konsens mit den Nachbargemeinden voraus.“* (Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, s. Fußnote 1)

Die landesplanerische Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Detmold wurde bereits mündlich durchgeführt. Die Abstimmung mit der Nachbarstadt Herford soll im Rahmen des Planverfahrens der vorliegenden 1. Bebauungsplan-Änderung erfolgen.

<sup>1</sup>Bulwiengesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung Aldi in 32120 Hiddenhausen-Sundern, 09.01.2014, Hamburg.

<sup>2</sup>Regionales Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe, Kurzfassung, BBE Handelsberatung Münster, Econ Consult Köln.

- **Flächennutzungsplan:**

Im Rahmen der Aufstellung des zu ändernden Bebauungsplan Su 5, wurde der Flächennutzungsplan durch die Änderung von „Wohnbaufläche“ in ein „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ (20. FNP-Änderung) bereits angepasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Su 5, mit ihren in Punkt 3 genannten Änderungspunkten, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan :**

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Die zulässige Verkaufsfläche ist wie folgt beschränkt:

- 1.200 qm VK „Lebensmittel-Vollsortiment-Markt“ mit max. 600 qm VK Getränkemarkt und 30 qm VK Backshop
- 900 qm VK „Lebensmittel-Discount-Markt“
- Sparkassenfiliale und Apotheke

Die östlich verlaufende Straße „Alter Kamp“ ist als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. BauGB festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen – durch Baugrenzen eingefasst – umgeben eng die vorhandene Bebauung im Änderungsgebiet.

Die Geschossigkeit ist auf eine zweigeschossige Bebauung begrenzt.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Aufgrund überlappender Einzugsbereiche der Nahversorgungsstandorte und einer geeigneten verkehrlichen Vernetzung ist eine ausreichende wirtschaftliche Grundlage für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Sundern gegeben.

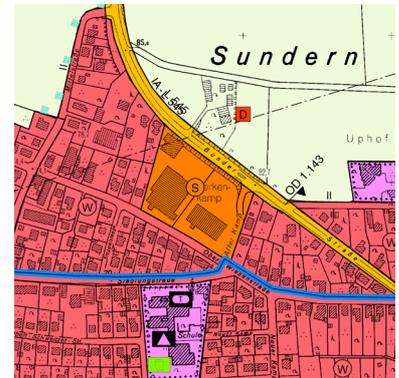
Der Standort Sundern ist im Zentrenkonzept<sup>3</sup> der Gemeinde Hiddenhausen als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Einzelhandelsmärkte bildet der Bebauungsplan Su 5 aus dem Jahre 2006. Auf Grundlage der dort getroffenen Festsetzungen hat sich die Entwicklung der Märkte in den letzten Jahren vollzogen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geben sowohl hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche als auch hinsichtlich der baulichen Ausdehnung einen engen Rahmen vor.

Der Bebauungsplan Su 5 setzt für die Standortgemeinschaft Rewe mit Getränkemarkt und Backshop (VK 1.830 qm) / Aldi (VK 900 qm) eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.730 qm fest.

Der Aldi-Discountmarkt plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 885 qm auf 1.100 qm, um mittel- bis langfristig wettbewerbsfähig

FNP Hiddenhausen - Sundern



<sup>3</sup> Zentrenkonzept Hiddenhausen, entnommen aus „Ergänzung Zentrenkonzept und Wirkungsanalyse Bio-Supermarkt/E-Center Eilshausen“, bulwiengesa P 101895, 2008.“

zu bleiben und seinen Bestand zu sichern. Die zusätzliche Verkaufsfläche dient, mit Ausnahme einer Brotbackstation, ausschließlich der Optimierung von Warenplatzierung und Betreiberanforderungen. Der Erweiterungswunsch des Aldi-Discounters ist innerhalb der festgesetzten Verkaufsflächengröße und der überbaubaren Flächen nicht mehr realisierbar.

Um zunächst die Auswirkungen dieser Ansiedlung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Hiddenhausen und dem Umland zu ermitteln, wurde eine einzelhandelsbezogene Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse<sup>4</sup> durchgeführt.

Da der Betreiber ein enges Warensortiment anbietet, dessen Artikelzahl auch bei einer größeren Verkaufsfläche nicht ausgedehnt wird, sind die Marktwirkungen der Erweiterung insgesamt geringfügig.

Marktanalytisch sind nur mäßige Umsatzzuwächse zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächenerweiterung können keine neuen Kaufkraftbindungen durchgesetzt werden. Der geringe Umsatzzuwachs wird über Verdrängungswettbewerb generiert. Die Umverteilungswerte liegen in der Gemeinde Hiddenhausen bei durchschnittlich 1,4 %.

Die stärksten Umverteilungswirkungen entstehen mit dem Discounter Lidl im benachbarten Ortsteil Lippinghausen.

Insgesamt sind die berechneten Umverteilungen nach städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien jedoch unkritisch und bewegen sich unterhalb abwägungsrelevanter Größenordnungen.

### 3 Änderungspunkte

Die Ziffern der Änderungspunkte entsprechen den im Bebauungsplan eingetragenen Ziffern.

#### 3.1 Änderungspunkt 1:

##### **Erweiterung der überbaubaren Fläche für den Lebensmittel-Discounter sowie Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche von 900 qm auf 1.100 qm**

Die wesentlichste geplante Änderung ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Discountmarktes von 885 qm auf 1.100 qm. Die bestehende Baugrenze wird in südöstliche Richtung an der Gebäuestirnseite um 8,6 m und im nördlichen Eingangsbereich um 3,54 m erweitert worden. Im Eingangsbereich ist die Errichtung eines Raumes zur Leergutrücknahme geplant. Insgesamt bleibt der rechtwinklige Zuschnitt des Raumes unverändert erhalten.

<sup>4</sup>Bulwiengesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung Aldi in 32120 Hiddenhausen-Sundern, 09.01.2014, Hamburg.

### 3.2 Änderungspunkt 2:

#### **Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Gehweges westlich der Straße „Alter Kamp“ um einen Gehweg**

Zwischen Bündler Straße und nördlicher Zufahrtsstraße des Plangebietes wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des Gehweges erweitert. Der vorhandene Gehweg aus Richtung Bündler Straße wird bis zum Plangebiet verlängert. Somit ist eine sichere fußläufige Erschließung des Gebietes gegeben. Die benötigte Fläche wird vom Aldi-Betreiber zur Verfügung gestellt. Den Bau und die Unterhaltung der Fläche übernimmt die Gemeinde Hiddenhausen.

### 3.3 Änderungspunkt 3:

#### **Festsetzung einer mit Gehrecht für die Allgemeinheit belasteten Fläche im südlichen Bereich der Lärmschutzwand**

Der Aldi-Betreiber plant die Anlage eines privaten Fußweges im südlichen Bereich der Lärmschutzwand westlich der Straße „Alter Kamp“, um eine bessere fußläufige Erschließung des Plangebietes zu erzielen. Den Bau sowie die Unterhaltung des Gehweges übernimmt der Aldi-Betreiber, so dass die Festsetzung des Sondergebietes erhalten bleibt und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt wird.

### 3.4 Nachrichtliche Änderungspunkte:

- **Änderungspunkt 4:**

#### **Hinweis auf Querungshilfe Straße „Alter Kamp“**

Mit der Anlage eines privaten Gehweges (s. Änderungspunkt 3) geht die Errichtung einer „Querungshilfe“ im Bereich der Straße „Alter Kamp“ einher. Diese wird nachrichtlich dargestellt.

Die vorhandene nördlich gelegene „Fußgängerfurt“ (Kreuzung Bündler Straße / Alter Kamp) wird ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

- **Änderungspunkt 5:**

#### **Neues Stellplatzraster**

Im Rahmen der Anpassung des Aldimarktes an die aktuellen Unternehmensstandards sollen auch die Stellplätze verbreitert werden, so dass sich die ungefähre Anzahl von 180 auf 165 Stellplätze reduziert. Die Stellplätze sollen von 2,50 m auf 2,80 m verbreitert werden, um den heutigen Anforderungen an die immer größer werdenden Autos gerecht zu werden und somit einen entspannteren Ein- und Ausparken bzw. Ein- und Aussteigen zu ermöglichen.

#### 4 Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung ist – im Verhältnis zu der bisherigen planungsrechtlichen Situation – keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Fragen der äußeren Erschließung des Plangebietes sind von der Änderung nicht betroffen.

Auf die Reduzierung der Anzahl der Stellplätze aufgrund von Verbreiterungsmaßnahmen wurde unter dem Änderungspunkt 5 bereits hingewiesen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Mit ca. 165 Stellplätzen (1. Stpl. / 10 bis 30 qm) kann der bauordnungsrechtliche Nachweis ausreichend geführt werden.

Durch die Errichtung zwei neuer Gehwege (s. Änderungspunkte 2 und 3) soll die fußläufige Erschließung des Gebietes verbessert werden.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes bleibt unverändert.

#### 5 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

##### 5.1 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>5</sup> 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.

Das Plangebiet stellt sich als fast ausschließlich versiegelte Fläche dar. Entlang der Bündler Straße und der Oberen Wiesenstraße und im Südosten an der südlichen Einfahrt finden sich unversiegelte Bereiche. Die Parkplatzsituation ist durch einige wenige Baumpflanzungen aufgelockert.

Die Planung sieht vor, neben der Einrichtung eines Fußweges in einem bereits versiegelten Bereich und der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes sowie einer neuen Querungshilfe und einem neuen Stellplatzraster einen noch derzeit unversiegelten Bereich im Südosten entlang der Straße Alter Kamp zu überplanen. Hier findet sich derzeit eine gepflegte Rasenfläche und eine junge Vogelbeere.

Das gesamte Plangebiet ist jedoch durch die derzeitige Nutzung anthropogen so stark überformt und vorbelastet, dass mit einem Vor-

<sup>5</sup>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

kommen von planungsrelevanten Arten nicht zu rechnen ist. Zudem sind weder Strukturen vorhanden, die auf Bruthabitate schließen lassen, noch sind Nahrungshabitate vorhanden, die einen essenziellen Charakter aufweisen.

Mit der Planung werden somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

## **5.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich wurde für den Ursprungsplan gem. § 34 BauGB keine Bilanzierung erforderlich. Die dort festgesetzte Grundflächenzahl von 0,9 wird durch die Änderungspunkte der 1. Vereinfachten Änderung nicht berührt. Daher wird für die vorliegende Planung keine Bilanzierung der Biotopwertpunkte erforderlich.

## **5.3 Natura 2000**

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 5,5 km in südöstlicher Richtung. Es handelt sich hierbei um den Wald nördlich Bad Salzuflen (DE-3818-302). Die Planung steht aufgrund der großen Entfernung nicht im Konflikt mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Altlasten**

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

### **6.2 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Su 5 wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>6</sup> erarbeitet, welches belegt, dass mit der, bereits heute errichteten Lärmschutzwand die Nachtruhe gesichert ist. Die weiteren Maßnahmen zur Sicherstellung des Immissionsschutzes sind im städtebaulichen Vertrag geregelt worden.

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da die Anlieferung beibehalten wird und die Kundenstellplätze sogar in ihrer Anzahl reduziert werden.

<sup>6</sup> Akus GmbH: Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Su 5, 06.12.2005, Bielefeld.

### **6.3 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kultur-historisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

### **6.4 Klimaschutz**

Mit der 1. Änderung werden die Belange des Klimaschutzes und Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels nicht negativ berührt.

### **6.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Mit der Erweiterung des Aldi-Discounters am vorhandenen Standort wird die Inanspruchnahme von Freiraum bzw. unversiegelter Fläche an anderer Stelle verhindert.

## **7 Verfahrensvermerk**

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen und Hinweise werden nur zu den in Punkt 3 der Begründung genannten Änderungspunkten als abwägungsrelevant in die Diskussion einbezogen.

Alle sonstigen Festsetzungen gem. § 9 BauGB, gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und den Hinweisen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert weiterhin gültig.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen  
Coesfeld, im Mai 2014

WoltersPartner  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld