

Bebauungsplan Sc 14 „Sondergebiet Einzelhandel zwischen Herforder Straße –B 239– und Heinestraße“

Begründung

Gemeindeteil Schweicheln Bermbeck

Gemeinde Hiddenhausen



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	9	
3.2.3	Überbaubare Flächen	10	
3.2.4	Bauweise	10	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	10	
4	Erschließung	10	
4.1	Anbindung an des übergeordnete Straßennetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	11	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
5	Natur und Landschaft	11	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
5.2	Wasserwirtschaftliche Belange	11	
5.3	Naturschutzrechtliche Belange	11	
5.4	Forstliche Belange	11	
6	Sonstige Belange	12	
6.1	Ver- und Entsorgung	12	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	12	
6.3	Immissionsschutz	12	
6.4	Denkmalschutz	12	
6.5	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12	
7	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	13	
8	Flächenbilanz	13	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hiddenhausen hat am 20.10.2008 beschlossen, einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch (BauGB. Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen. Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung SC14 „Sondergebiet Einzelhandel zwischen Herforder Straße –B 239– und Heinestraße“ im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck.

Mit dem Bebauungsplan SC14 wird ein Standort überplant, der traditionell für Einzelhandel genutzt wird. Der nördliche Teil wird durch einen neu errichteten Supermarkt (mit verschiedenen untergeordneten Nebennutzungen) genutzt, der südliche Teil war der ursprüngliche Standort des Supermarktes und steht nun leer. Das Plangebiet ist allseitig von Bebauung umschlossen und somit dem Innenbereich zuzuordnen. Als Plan der „Innenentwicklung“ ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sinnvoll. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 sind gegeben (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche, keine erheblichen Umweltauswirkungen). Die mit dem Bebauungsplan SC14 verbundene Festsetzungen und Nutzungsmöglichkeiten lösen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus. Der Anhang UVP-pflichtiger Vorhaben zum UVP-Gesetz (Nr. 18.6) sieht diese Prüfung nur für Vorhaben im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 wird zu diesem Bebauungsplan keine Umweltprüfung durchgeführt. Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits durch die Bestandsnutzung erfolgte, wird auf eine Bilanzierung verzichtet. Das Vorhaben löst kein Ausgleichserfordernis aus.

Die mit dem Bebauungsplan SC14 geplanten Festsetzungen sind aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der FNP (Stand 22. Änderung) stellt für das Bebauungsplangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Diese Darstellung beruht auf der 2005 durchgeführten 16. FNP-Änderung und ist somit aktuelles Planungsziel.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 315 und 259 der Flur 2, Gemarkung Schweicheln-Bermbeck. Es liegt unmittelbar zwischen der B 239 (Herforder Straße) und der Heinestraße. Der Geltungsbereich ist auch der Plangebietsabgrenzung im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Das nördliche Flurstück (315) war ursprünglich der Standort einer Möbelfabrik. Das südliche Flurstück wurde durch einen EDEKA-SB-Markt genutzt. Nach Abriss der Möbelfabrik entstand neue Fläche zur Ausweitung des SB-Marktes, der nunmehr als „E neukauf Rösche“ geführt wird. Das ehemalige Marktgebäude steht leer. Anfragen zur Nachnutzung liegen vor und lassen eine Steuerung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig erscheinen.

Ziel der Gemeinde Hiddenhausen ist es, den Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt (Stellplätze, neue und aufgegebene Marktgebäude) und hat zwei Zufahrten von der Herforder Straße. Im Süden befindet sich ein begrünter Lärmschutzwall, im Norden eine Lärmschutzwand, die das Plangebiet von der anschließenden Wohnnutzung trennen. Das neue Marktgebäude auf der nördlichen Parzelle ist im äußersten Westen angeordnet und beinhaltet neben dem SB-Markt auch untergeordnete weitere Handels- und Dienstleistungsnutzungen (Quelle-Shop, Postfiliale, Arztpraxis, Backshop). Das leer stehende ehemalige Marktgebäude auf der südlichen Parzelle steht in etwa mittig auf dem Grundstück. Beide Gebäude haben vorgelagert zur Herforder Straße ihre Stellplatzanlagen. Hinter dem aufgegebenen Gebäude befindet sich die Fläche eines aufgegebenen Kleinspielfeldes. Auch diese Fläche ist Bestandteil des Marktgrundstücks.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan (bislang: GEP) für den Oberbereich Bielefeld stellt das Bebauungsplan-Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

- **Zentrenkonzept**

Die Gemeinde Hiddenhausen hat mit der 22. FNP-Änderung Zentrale Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan übernommen. Dort wird das Plangebiet als ein Teilbereich der Zentralen Versorgungsbereiche festgesetzt. Dazu werden folgende Ausführungen gemacht:

„Der Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck liegt aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Schweichelner Berg) deutlich von den übrigen Gemeindeteilen abgetrennt. Nennenswerte Gemeindeteilübergreifenden Versorgungsbeziehungen (abgesehen von öffentlichen Einrichtungen) sind nicht gegeben. Schweicheln-Bermbeck ist durch die B 239 geprägt, die das Haupterschließungsband darstellt an dem sich auch die meisten Versorgungseinrichtungen angesiedelt haben. Gleichzeitig wird der Ortsteil durch die mehrgleisige Bahntrasse durchschnitten. Es gibt lediglich eine Unter- und eine Überführung im Hauptstraßennetz.

Die Siedlungsräumliche Trennung durch die Bahn spiegelt sich auch in der Anordnung der Zentralen Versorgungsbereiche wieder. Ein Standort liegt westlich der Bahn und wird durch einen EDEKA-Neukauf-Standort geprägt. Ein weiterer Standort verläuft vom Haltepunkt Schweicheln entlang der Bündler Straße östlich der Bahntrasse. Hier überwiegt kleinteilige Dienstleistungsnutzung. Der westliche Standort hat noch etwas Entwicklungsspielraum (ehemalige Gebäude des EDEKA-Marktes).“

Aufgrund der räumlich beschränkten Versorgungsfunktion, wurden die beiden Teilstandorte als Nahversorgungszentren eingestuft. Der Begriff des Nahversorgungszentrums ist nicht allgemeingültig definiert. In Hiddenhausen ist damit vor allem eine räumliche Beschränkung des Versorgungsbereiches gemeint, weniger eine Beschränkung im Sortiment. In Kapitel 4 des Zentrenkonzeptes wird die atypische Siedlungsstruktur Hiddenhausens beschrieben, die sich vor allem dadurch auszeichnet, dass es kein herausragendes Zentrum für die Gesamtgemeinde gibt. Der Versuch in den 70er Jahren, eine künstliche Gemeindemitte im Ortsteil Lippinghausen zu schaffen, ist gescheitert. Vor Ort spricht man daher von den 6 gleichwertigen Dörfern. In der inhaltlichen Definition der Zentren ist daher eine regionalspezifische Komponente anzuerkennen, um den örtlichen Strukturen gerecht zu werden. Die im § 24a LEPRO-G wiedergegebene Mustergliederung von Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren ist bestenfalls idealtypisch und kann auf die Hiddenhausener Verhältnisse nicht übertragen werden. Es gibt daher im Zentrenkonzept neben den Nahversorgungszentren auch kein Hauptzentrum, sondern lediglich ein Gemeindliches Versorgungszentrum (Eilshausen).

- **Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Da die Flächen dem Siedlungsraum zugeordnet sind, trifft der Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen für das Gebiet weder Festsetzungen noch sind Entwicklungsziele vorgegeben.

2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Sicherung des Handelsstandortes vor.

Aufgrund der vergleichsweise jungen Bebauung des nördlichen Teils ist hier im Wesentlichen eine Bestandssicherung erforderlich, die allerdings auch noch Spielräume für bauliche Veränderungen / Erweiterungen ermöglichen soll. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung ist es notwendig, Gebäude möglichst im westlichen Teilabschnitt anzuordnen um so einen Schallabschirmung der Stellplatzflächen zu erreichen. Nach Norden und Süden sind Lärmschutzanlagen vorhanden, wobei der südliche Lärmschutzwall außerhalb des Plangebietes liegt.

Für den südlichen Teilabschnitt (ehemaliges Marktgebäude) wird eine analoge Konzeption verfolgt.

Beide Flächen sollen ausschließlich über die Herforder Straße erschlossen werden.

Wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption ist die Definition der Art der Nutzung, die aufgrund der spezifischen Versorgungssituation in der Gemeinde – umfangreiches Angebot im periodischen Bedarf / sehr geringes Angebot im aperiodischen Bedarf – eine Einschränkung erforderlich macht. Dies wird im folgenden noch näher ausgeführt und begründet.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und vorgesehenen mehrteiligen Nutzung wird ein „Sonstige Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Es ist jedoch aufgrund der Versorgungssituation in der Gesamtgemeinde im Allgemeinen und der Situation im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck im Besonderen erforderlich, die zulässige Verkaufsfläche bezogen auf unterschiedliche Sortimente zu beschränken. Diese Beschränkung erfolgt grundstücksbezogen, so dass sich eine Aufteilung in zwei Sondergebietstypen ergibt.

Für den nördlichen, bereits genutzten Abschnitt (SO1) werden folgende Beschränkungen vorgenommen:

- Zulässig ist der Einzelhandel an den Endverbraucher mit allen zentrenrelevanten Sortimenten nach der Hiddenhausener Liste (im Plan unter „Hinweisen Nr. 1“ abgedruckt), soweit von Ihnen keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB ausgehen.
- Zulässig ist der Handel mit Lebensmitteln, soweit die Verkaufsfläche 1.500 qm (Lebensmittel, Getränke, Backshop) nicht übersteigt.
- Ausnahmsweise zulässig sind Dienstleistungsnutzungen (Poststelle / Arztpraxis), soweit die Nutzung dem Einzelhandel deutlich untergeordnet bleibt (max. 20% der Verkaufsfläche je Nutzung).

Für den südlichen, zur Zeit ungenutzten Teilbereich des Plangebietes (SO2) werden folgende Beschränkungen festgesetzt:

- Zulässig ist der Einzelhandel an den Endverbraucher mit allen zentrenrelevanten Sortimenten nach der Hiddenhausener Liste (auf dem Plan unter „Hinweise Nr. 1“ abgedruckt), soweit von Ihnen keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.
- Unzulässig sind nicht zentrenrelevante Sortimente, insbesondere Lebensmittel.

Diese Beschränkungen beinhalten zum einen für beide Teilgrundstücke einen allgemeinen Hinweis auf § 11 Abs. 3 BauNVO der ausführt, dass Vorhaben keine schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes, negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden und auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt haben dürfen. Die maximale Größe des zulässigen Angebotes wird durch die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl begrenzt.

Zum anderen – und das ist der wesentliche Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes – wird der Anteil des Lebensmittelangebotes auf den Bestand festgeschrieben (SO1) bzw. komplett ausgeschlossen (SO2). Nach den Ergebnissen einer Einzelhandelsbegutachtung aus dem Jahr 2009* wird deutlich, dass die Ausweitung des Lebensmittelangebotes sowohl bei Betrachtung der Gesamtgemeinde, als auch mit Focus auf den Zentralen Versorgungsbereich im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck zu städtebaulich schädlichen Entwicklungen

führen würde. Es ist daher notwendig, die Art der Nutzung näher zu definieren, was mit diesem Bebauungsplan erfolgt.

Diese Konkretisierung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen verfolgt das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde vor einem ruinösen Wettbewerb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu schützen und somit funktionsfähig zu halten. Darüber hinaus wird mit dieser Steuerung der Einzelhandelsnutzung das Ziel verfolgt, ausreichend Entwicklungsfläche für zentrenrelevante Sortimente an integrierten Standorten (also in den zentralen Versorgungsbereichen) vorzuhalten um Ansiedlungsdruck an ungünstigen Standorten (z.B. Gewerbeflächen, nicht integrierte Lagen) zu verhindern.

Aufgrund der aktuellen Analyse der Versorgungsstrukturen in der Gemeinde beruhen diese Ziele auf belegbaren Daten (BulwienGesa AG 2009 a.a.O), die auf realistische Gefährdungen der heutigen Qualität der Einzelhandelsversorgung in der Gemeinde hinweisen, wenn man auf die in diesem Bebauungsplan vorgenommene Reglementierung verzichten würde.

Die Wirkungsanalyse des Einzelhandelsgutachters belegt, dass bezogen auf 2009 in der Gemeinde Hiddenhausen aufgrund des Warenangebotes an Lebensmitteln eine Bindungsquote im periodischen Bedarf von 84,5% vorhanden ist.

Würde im Plangebiet durch Erweiterung des vorhandenen Angebotes bzw. durch Neuerrichtung eines weiteren Lebensmittelanbieters um (kalkulatorisch) 800 qm Verkaufsfläche erweitert, stiege dies Bindungsquote auf 86,6%.

Für Hiddenhausen, das hinsichtlich seiner Zentralitätsstufe zweifelsfrei als Grundzentrum einzustufen ist und das ausweislich der Pendlerdaten als „Auspendlergemeinde“ zu bezeichnen ist (was eine quasi „natürliche“ Abflussquote auch im periodischen Bedarf nach sich zieht), ist zu befürchten, dass die Grenze der Tragfähigkeit für das Geschäftsangebot im periodischen Bereich erreicht ist. Bereits heute ist nachweisbar, dass die Raumleistung im Segment Lebensmittel und Verbrauchsgüter mit rund 3.800 €/qm im durchschnitt aller örtlichen Anbieter am untersten Ende der für Grundzentren üblichen Spannbreite liegt.

Aufgrund der Prognose des Nachfragepotenzials (es ist mit einer sinkenden Einwohnerzahl und maximal gleichbleibendem

Ausgabevolumen zu rechnen) kann nicht erwartet werden, dass sich diese Situation ändern.

Hinzu kommt, dass bei einer Ausweitung des Lebensmittelangebotes am Standort Schweicheln-Bermbeck auf der zur Zeit ungenutzten Fläche bereits bei einer kalkulatorisch zugrunde gelegten zusätzlichen Verkaufsfläche von 800 qm mit einer Umverteilungsquote für den vorhandene Lebensmittelanbieter von 21% zu rechnen ist. Dies muss als existenzbedrohende Gefährdung angesehen werden, die den zentralen Versorgungsbereich insgesamt gefährdet.

Schließlich wurde bereits im Rahmen einer umfassenden Einzelhandelsbegutachten der Gemeinde* festgestellt, dass es starke Defizite im Bereich nahezu aller Branchen des aperiodischen Bedarfs (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel, Spielwaren, Schmuck etc.) gibt. Lediglich der Bereich „Möbel“ ist adäquat abgedeckt.

* Bulwien-Gesa AG:
Einzelhandelsgutachten für die
Gemeinde Hiddenhausen 2005
(mit Fortschreibung 2007)

Es ist daher das Ziel der Gemeinde, die Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarf durch Ansiedlung entsprechender Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen, vor allem an den Hauptverkehrsstraßen, zu verbessern. Würde in Schweicheln-Bermbeck die einzige größere Entwicklungsfläche durch einen Lebensmittelanbieter belegt, wäre eine städtebauliche integrierte Lage für Anbieter des aperiodischen Bedarfes nicht mehr gegeben, so dass für die wünschenswerte Anbieterergänzung nur noch städtebaulich ungünstige Standorte in Frage kämen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die vorgesehene bzw. vorhandene Nutzung erfordert eine Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,9. Die Grundflächenzahl erfasst gleichzeitig gemäß § 19 (4) BauNVO die durch die Stellplätze versiegelten Flächen. Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) kann vor dem Hintergrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Fläche verzichtet werden.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Geschossigkeit wird entsprechend der angestrebten bzw. vorhanden Geschäftsnutzung auf ein Vollgeschoss beschränkt. Bedingt durch das umfangreiche Baukörpervolumen entsteht die wesentliche Höhenprägung durch die Dächer (Satteldächer vorhanden). Um hier ortsunverträgliche Höhen auszuschließen, wird die maximale Firsthö-

he, bezogen auf die Oberkante der Herforder Straße (in der Mitte des Gebäudes) mit 13 m festgesetzt.

3.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Flächen für die Geschäftsgebäude werden großzügig unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeit und Anlieferungsrampen festgesetzt, um Spielräume für die architektonische Ausgestaltung zu lassen. Diese Großzügigkeit findet ihre Grenze allerdings an der anbaufreien Zone von 20 m entlang der Herforder Straße (B 239).

3.2.4 Bauweise

Aufgrund der innerhalb der überbaubaren Fläche möglichen Baukörperlänge von über 50 m Länge ist es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. mit § 9 (4) BauGB erübrigen sich für das Plangebiet, da lediglich Raum für einen Baukörper geschaffen wird, der durch zwei Straßen und Lärmschutzeinrichtungen weitgehend von der Umgebungsbebauung abgeschirmt ist. Darüber hinaus handelt es sich um eine zweckgebundene Nutzung, deren Gestaltung stark durch das „Corporate Design“ der Marktnutzung geprägt wird.

Werbe-Anlagen (Pylone und Fahnenmasten) sind vorhanden und es ist im Sinne der Einheitlichkeit auch zu erwarten, dass der zur Zeit ungenutzt Teil des Plangebietes ggf. Werbe-Anlagen bekommt. Hier ist auch der Hinweis Nr. 3 zu beachten, wonach Anlagen der Außenwerbung an der Herforder Straße (Bundesstraße) der Genehmigung der Straßenbaubehörde bedürfen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an des übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet soll ausschließlich über die Herforder Straße angebunden werden. Im Zuge der Neuplanung des E neukauf auf der nördlichen Teilfläche wurden bereits umfängliche Umbaumaßnahmen (Linksabbiegerspur) auf der B 239 eingerichtet. Für die an die Herforder Straße und an die Heinestraße angrenzenden Flächen wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, dass lediglich an der Herforder Straße für zwei Grundstückszu- und ausfahrten unterbrochen wird. Es soll damit insbesondere ausgeschlossen werden, das Kunden-

oder Anlieferverkehr über die Wohnstraßen in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke geführt werden.

4.2 Ruhender Verkehr

Im Zuge der Baugenehmigung für den nördlichen, genutzten Teil wurden ausreichend Stellflächen vor dem Gebäude angelegt. Für den südlichen Teil wird die Anzahl der Stellflächen nutzerabhängig ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen sein. Das Grundstück bietet dazu ausreichend Raum, zudem die Stellplatzanlage der Altnutzung (ehemaliger SB-Markt) noch vorhanden ist.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über Haltestellen an der Herforder Straße und die Nähe zum Bahnhof Schweicheln mit zentraler Bushaltestelle gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Festsetzungen zur Grüngestaltung sind angesichts der Bestandssituation nicht erforderlich. Erhaltenswerte Grünbestände die zu sichern wären, sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Eingrünung sind aufgrund der begrenzten Fläche, den Lärmschutzanlagen und der freizuhaltenen Sichtfelder zur B 239 ohnehin enge Grenzen gesetzt.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes „Sc 14“ an das vorhandene Abwassersystem ist bereits realisiert (Altstandort). Mit Bezug auf den Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 sind die Niederschlagsabflüsse von den Stellplätzen als schwach belastet einzustufen.

5.3 Naturschutzrechtliche Belange

Da es sich bei dem Standort um einen seit langem baulich genutzten Standort im Siedlungszusammenhang handelt, sind naturschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Auf dem Gelände sind keinerlei Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich von Belang sein könnten.

5.4 Forstliche Belange

Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits in der Vergangenheit vorhandenen Marktnutzung ausreichend an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) und Kampfmittel-Einwirkungen (Bomben- bzw. Munitionsfunde, Stellungen etc.) sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

6.3 Immissionsschutz

Die Fragen des Immissionsschutzes wurden für das nördliche Grundstück des Plangebietes (vorhandener E neukauf) bereits im Rahmen der Baugenehmigung gelöst. Hierzu liegen umfangreiche Ausführungen eines Immissionsgutachters vor und es wurden entsprechende Nachmessungen am realisierten Objekten vorgenommen, die die Wirksamkeit der vorgeschriebenen Minderungsmaßnahmen belegt haben.*

Im Ergebnis ist hier eine Einhausung der Anlieferung und eine Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze gefordert und auch realisiert worden.

Für das südliche Grundstück liegen keine konkretisierten Bauabsichten vor, so dass detaillierte Immissionsberechnungen nicht möglich sind. Aufgrund der Altnutzung (SB-Markt) und des Lärmschutzwalls an der südlichen Grenze ist allerdings davon auszugehen, dass potenzielle Immissionskonflikte neuer Nutzungen im Rahmen der Baugenehmigung durch Auflage bzw. Anordnung des Gebäudekörpers und schallintensiver Nutzungsbestandteile geregelt werden können.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Bau- oder Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen. Sollte bei Bodeneingriffen Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit oder Bodendenkmäler (Gebäude-reste, sonstige Funde) entdeckt werden, ist dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Es gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Auf die notwendigen Abstände bzw. auf den Genehmigungsvorbehalt

* Akus GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Neubau eines Verbrauchermarktes mit Arztpraxis an der Herforder Straße 150 in Hiddenhausen, Bielefeld, 18.02.2006 sowie verschiedene ergänzende Ausführungen vom 30.06.2006 und 11.09.2006
Nachprüfung der Wirksamkeit durch Uppenkamp und Partner, Stellungnahme Nr. 147407, Ahaus, 22.10.2007

von Anlagen im Randbereich der Bundesstraße 239 (Herforder Straße) wurde bereits hingewiesen.

7 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da beide Teilflächen im Eigentum eines Grundstücksbesitzers sind.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche: 11.055 qm

Davon:

- Sonderbaugebiet SO1: 6.857 qm
- Sonderbaugebiet SO2: 4.198 qm

Coesfeld, im September 2009

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld