

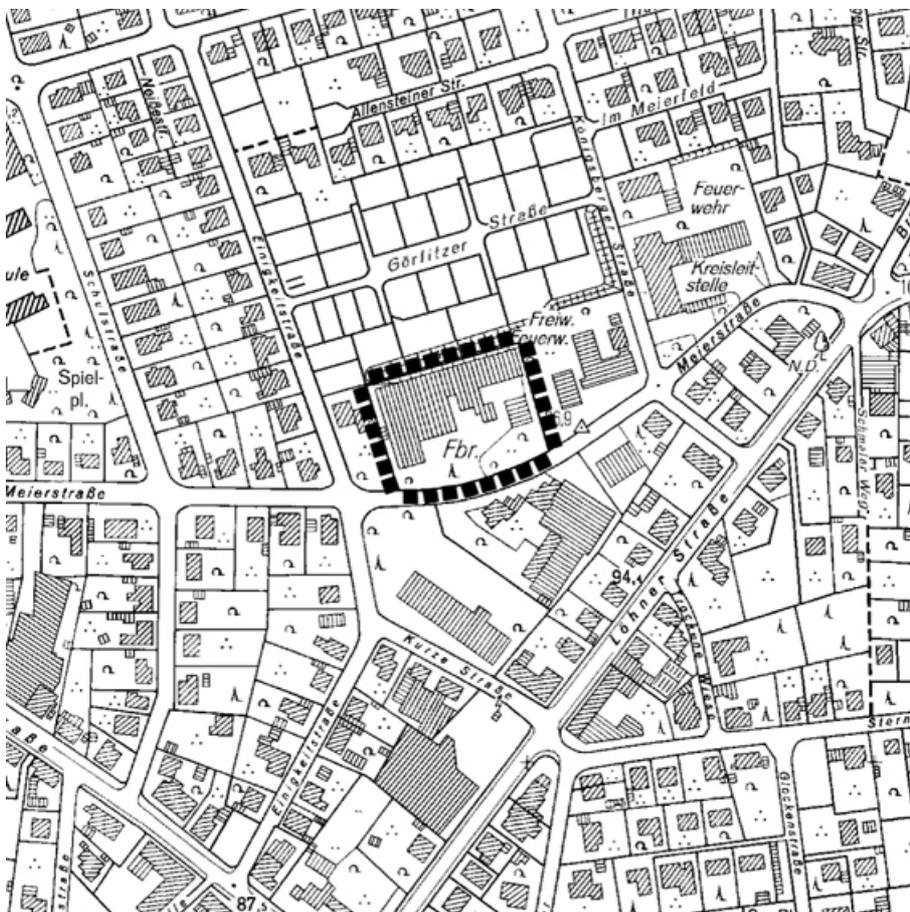
# Vorhabenbez. Bebauungsplan Ei 17

## „Seniorenresidenz Meierstraße“

## Begründung

(Stand: Satzungsbeschluss)

Gemeinde Hiddenhausen



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss	4	
1.2	Anlass und Ziel der Planung	4	
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	4	
1.4	Art der Bebauungsplanes	5	
1.5	Planverfahren	5	
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.2.2	Grundflächenzahl	8	
3.2.3	Bauweise	9	
3.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9	
3.2.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	9	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	10	
4.3	Fuß- und Radwegenetz	10	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	10	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>10</b>	
5.1	Grünfestsetzungen	10	
5.2	Eingriffsregelung	10	
5.3	Biotop- und Artenschutz	11	
5.4	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	14	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	14	
5.6	Forstliche Belange	14	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	14	
6.2	Abwasserentsorgung	14	
6.3	Abfallentsorgung	14	
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>	
7.1	Schallimmissionen	15	
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>15</b>	
8.1	Denkmalschutz	15	
8.2	Altlasten und Kampfmittel	16	
8.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16	
8.4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	16	
<b>9</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>16</b>	

Anlage

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan

Gutachten

- AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Schaffung des Planungsrechtes für eine Seniorenresidenz an der Meierstraße in Hiddenhausen, 19.08.2015, Bielefeld, ergänzt durch eine Stellungnahme vom 16.09.2015.

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat auf Antrag des Vorhabenträgers in seiner Sitzung am 27.03.2014 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ei 17 „Seniorenresidenz Meierstraße“ im Ortsteil Eilshausen aufzustellen.

Das 0,6 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Ortskern von Eilshausen. Es wird begrenzt:

- durch die Einigkeitstraße im Westen,
- die Meierstraße im Süden,
- das Grundstück der örtlichen Feuerwehr im Osten
- und das Wohngebiet Görlitzer Straße im Norden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Vorhabengebiet und umfasst das Flurstück Nr. 560, der Flur 005 in der Gemarkung Eilshausen (2612).

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**

Im Zuge des demographischen Wandels steigt auch in der Gemeinde Hiddenhausen die Nachfrage nach Alteneinrichtungen / Altenwohnungen deutlich an. Auf dem Gelände einer stillgelegten Fabrik, direkt in der Nähe des Nahversorgungszentrums Eilshausen, soll die Errichtung einer Seniorenresidenz die ungedeckte Nachfrage für die Ortsteile Hiddenhausen und Eilshausen abdecken und den Bereich der Meierstraße künftig aufwerten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz an der Meierstraße geschaffen werden.

### **1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet**

Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes noch eine leerstehende Gewerbehalle einer stillgelegten Fabrik, die im Zuge der Realisierung der Seniorenresidenz abgerissen werden soll.

Nördlich und westlich ist das Gebiet von Wohnbebauung umgeben. Im Süden entlang der Meierstraße grenzt gewerbliche Nutzung an sowie eine leerstehende Gewerbehalle, die künftig Bestandteil des geplanten Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ei 18) werden soll. Östlich des Plangebietes befinden sich die örtliche Feuerwehr sowie die Kreisleitstelle der Feuerwehr.

#### 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 inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan – Planzeichnung mit Begründung
- Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB  
Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Hiddenhausen spätestens vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

#### 1.5 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges 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:

- Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche.
- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,6 ha und der daraus resultierenden zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Natura 2.000-Gebiete ist aufgrund der Entfernung von 2,7 km (Else/Werre, DE-3817-301) und der gleichbleibenden baulichen Nutzung nicht zu befürchten.

Die Gemeinde Hiddenhausen hat daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

## 1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

### • Landes- und Regionalplanerische Vorgaben:

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld<sup>1</sup> stellt im Vorhabensbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Hiermit sind die Ziele des Regionalplans, *„die Siedlungsentwicklung hat sich auf Flächen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind und in denen bedeutende Infrastruktur vorhanden ist, zu vollziehen“*, im vorliegenden Fall erfüllt.

### • Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen ist das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die südöstlich dargestellten Flächen sind ebenfalls Gewerbliche Bauflächen.

Im Osten wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr Eilshausen dargestellt. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an. Südlich der Meierstraße wird derzeit ein Lebensmittel-Vollsortimenter in Kombination mit einem Fachmarktzentrum geplant, der die Änderung von Gemischte Baufläche in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ vorsieht.

Die Errichtung der geplanten Seniorenresidenz fordert die Darstellung eines Sonstiges Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO im Flächennutzungsplan. Somit wäre der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. Ei 17 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die Gemeinde Hiddenhausen hat jedoch die 24. FNP-Änderung beschlossen, da auch die beiderseits des Vorhabengrundstückes liegenden Parzellen, die derzeit auch als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, aber als solche nicht mehr genutzt werden, geändert werden sollen. Die 24. FNP-Änderung stellt künftig im Westen Wohnbauflächen, für den Vorhabensbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet „Altenwohnen“ und für den Bereich der Feuerwehr eine Gemeinbedarfsfläche dar.

<sup>1</sup> Regierungsbezirk Detmold: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Detmold, 04. Juni 2004.

- **Bebauungspläne**

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet gemäß § 34 BauGB. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Ei 14 Görlitzer Straße (Wohnbebauung) an. Südlich der Meierstraße wird derzeit ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Ei 18) für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums (Vollversorger und Fachmarktzentrum) aufgestellt.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist es, die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung nunmehr ungenutzten ehemaligen Betriebsflächen zu reaktivieren.

Vor dem Hintergrund des auch in Hiddenhausen weiter steigenden Bedarfs an Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen soll im Plangebiet eine Seniorenresidenz mit 79 Pflegeplätzen, für Bewohner mit unterschiedlichem Pflegebedarf der Stufen 0 bis 3 bzw. Härtefall errichtet werden. Es sollen auf drei Ebenen Einzelzimmer in Wohngruppen nach dem Hausgemeinschaftsprinzip errichtet werden.

Aufgrund der Nähe zum Zentrum Eilshausen, das eine intakte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Cafes etc. bietet, besitzt der Standort gute Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage.

Die Seniorenresidenz soll als Winkelgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß errichtet werden. Das Gebäude ist im Westen des Grundstückes angeordnet, um einen möglichst großen Abstand zu der östlich gelegenen Feuerwehr einzuhalten.

Die Erschließung sowie die Anlieferung der Seniorenresidenz erfolgen durch eine Anbindung an die Meierstraße im östlichen Bereich des Grundstückes. Entlang der Erschließung sind beidseitig Stellplätze angeordnet.

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ist eine Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung vorgesehen, um eine Eingrünung der Fläche zu den Nachbargrundstücken zu erzielen und den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Eine Eingrünung nach Norden ist aufgrund des bereits vorhanden Wall bzw. der Lärmschutzwand nicht erforderlich.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird entsprechend entsprechend des konkreten Vorhabens als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Seniorenpflegeheim mit Tages-, Kurz- und Vollzeitpflege
- Seniorenwohnungen
- die zur Versorgung der Bewohner erforderlichen Serviceeinrichtungen und Café

Zur Sicherung 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.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe (als Oberkante der baulichen Anlagen) von 106 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländenniveau einer maximalen Gebäudehöhe von max. 11 m.

Um eine Flexibilität hinsichtlich der konkreten technischen Ausgestaltung des Bauwerks im Rahmen der Umsetzung zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) bis zu einem Maß von 2 m ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden kann. Dies ist im Baugehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zusätzlich zur Baukörperhöhe ist die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem konkreten Vorhaben auf drei festgesetzt. Das zweite Obergeschoss ist als Staffelgeschoss zu errichten.

##### **3.2.2 Grundflächenzahl**

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem mit dem geplanten Gebäude verbundenen Versiegelungsgrad mit max. 0,4 festgesetzt. Eine bauliche Ausnutzung der Fläche ist bis zu 40 % möglich.

Um für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und der innerstädtischen Lage eine angemessene Ausnutzung insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ru-

henden Verkehrs zu ermöglichen, wird durch die Festsetzung von der in § 17 Abs. 2 BauNVO eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zu treffen.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden intensiven Versiegelung im Plangebiet werden hierdurch keine beachtlichen negativen Umweltauswirkungen ausgelöst.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie z.B. Terrassen, Zuwegungen, Fläche für Müllcontainer) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

### **3.2.3 Bauweise**

Für die Bebauung wird „abweichende Bauweise“ festgesetzt, da für das konkrete Vorhaben eine größere Baukörperlänge (über 50 m) erforderlich ist, als in der offenen Bauweise zulässig wäre.

### **3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Im II. Obergeschoss wird die Baugrenze gegenüber den unteren Geschossen zurückgenommen und entsprechend dem konkreten Vorhaben ohne Spielraum festgesetzt.

Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

### **3.2.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Gebäudegestaltung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind daher entbehrlich.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Das Plangebiet wird über die Meierstraße verkehrstechnisch erschlossen und über die Löhner Straße an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gemäß BauO NRW erforderlichen Stellplätze für Personal und Besucher werden im östlichen Randbereich des Plangebietes angeordnet. Insgesamt sind im Plangebiet 21 Stellplätze und 3 Behinderten-Stellplätze für Besucher und Personal geplant. Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderliche Mindestzahl der Stellplätze wird damit überschritten.

Die erforderlichen Flächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt.

### **4.3 Fuß- und Radwegenetz**

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern und kann über straßenbegleitende Wege erreicht werden.

### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die Haltestelle „Eilshausen Feuerwehr“ der Buslinien B 648 und RFB470TB an der Löhner Straße in ca. 250 m Entfernung, ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Grünfestsetzungen**

Ziel der Grünfestsetzungen im nordöstlichen Plangebiet ist der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen. Zudem wird diese Fläche nach Westen erweitert und durch Anpflanzungen vergrößert und aufgewertet.

- Die Grünsubstanzen der gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

### **5.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen, zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>2</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 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat eine naturschutzfachliche Auswahl sogenannter „planungsrelevanter“ Arten ausgewählt, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes von Hiddenhausen, Ortsteil Eilshausen und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha Größe. Die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen werden durch einen z.T. älteren Baum- bzw. Strauchbestand aus vorwiegend einheimischen Arten gebildet. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch ein leerstehendes Fabrikgebäude sowie eine offene Scheune gekennzeichnet. Durch die Gebäude, Betriebsflächen und Zufahrten bestehen großflächige Versiegelungen.

Das gesamte Plangebiet ist durch seine Lage und den damit verbundenen anthropogenen Störwirkungen z.B. durch die östlich angrenzende Feuerwehr vorbelastet.

- **potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können im Bereich des Plangebietes (Messtischblatt 3817, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen (Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, vegetationsarme oder -freie Biotope, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Siedlungsbrachen, Gebäude) 31 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 9 Fledermaus-, 21 Vogel- und eine Reptilienart (s. Tab. 1).

---

<sup>2</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

Art		Status	Erhaltungszustand	KIGehoeI	oVeg	Saeu	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (KON)					
<b>Säugetiere</b>								
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G-	X			XX	WS/WQ
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X			X	(WQ)
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Art vorhanden	U	X			(X)	WS/WQ
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U	X/WS/WQ			X	(WS)/(WQ)
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	WS/WQ	(X)	(X)	X	(WQ)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G					(WS)/(WQ)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX			XX	WS/WQ
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X		X	X	WS/(WQ)
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflledermaus	Art vorhanden	G	(X)			X	WS/ZQ/WQ
<b>Vögel</b>								
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G	X			X	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	X		X	X	
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	sicher brütend	U-			X		
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G		XX		(X)	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U	XX		(X)	X	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G	X		X		
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	sicher brütend	U		XX			
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U-	X			X	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U			X	X	XX
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G	X			X	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G	X		X		
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G	X		X	X	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U-			X	X	XX
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	sicher brütend	U	XX		XX		
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	U	XX		X	X	
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	sicher brütend	U-	X			X	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend	U	X		X	X	
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	S			XX	X	
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	sicher brütend	U	X		X		
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	X		(X)	X	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G	X		XX	X	X
<b>Reptilien</b>								
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Art vorhanden	G	X	(X)	XX	X	(X)

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3817, Stand: April 2015. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier, ZQ = Zwischenquartier. XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potentiell Vorkommen.

• **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Ausstattung mit Biotopstrukturen die als potentiell Brut- und / oder Teilnahrungs-, Überwinterungshabitat geeignet wären (Gehölze, leerstehendes Fabrikgebäude) – kann eine erhebliche Beeinträchtigung aller oben genannten planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Insbesondere hinsichtlich der potentiell zu erwartenden Fledermäuse, ist im leerstehenden Fabrikgebäude ein Vorkommen von „Gebäudefledermäusen“ (z.B. *Pipistrellus pipistrellus*, *Eptesicus serotinus*) denkbar.

Hinsichtlich der Avifauna kann eine erhebliche Beeinträchtigung einiger Arten u.a. aufgrund der geringen Größe, der bestehenden Vorbelastungen und der anthropogenen Störquellen ausgeschlossen werden. Dazu gehören die potentiell vorkommenden Greifvögel (*Accipiter gentilis*, *Accipiter nisus*, *Buteo buteo*, *Falco tinnunculus*, *Pernis apivorus*), für die sowohl innerhalb als auch unmittelbar außerhalb des Plangebietes keine geeigneten Strukturen (Horstbäume) für eine Brut bestehen. Das Plangebiet könnte in dieser Hinsicht lediglich ein Teilnahrungshabitat darstellen. Teilnahrungshabitats übernehmen jedoch keine essentiellen Funktionen, es sei denn durch den Wegfall eines Nahrungshabitats ist eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen<sup>3</sup>.

Darüber hinaus sind auch die weiteren planungsrelevanten Vogelarten (vgl. Tab. 1) im Plangebiet unwahrscheinlich (typische Offenlandarten: *Alauda arvensis*, *Perdix perdix*; an Gewässer gebundene Arten: *Alcedo atthis*, *Charadrius dubius*). Unabhängig davon sind jedoch im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG bei Durchführung des Planvorhabens bestimmte Vermeidungsmaßnahmen notwendig (s. Maßnahmen).

#### • **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Die Planung sieht vor, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Seniorenresidenz innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Eilshausen der Gemeinde Hiddenhausen zu schaffen. Bei Durchführung des Planvorhabens gemäß § 13a BauGB werden alle bestehenden Biotopstrukturen sowie ein leerstehendes Fabrikgebäude überplant. Da ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Dadurch ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände gegenüber Fledermäusen (Verlust von Sommerquartieren) vorbereitet werden.
- um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages des ehem. Fabrikgebäudes - in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde - rechtzeitig vor Abriss eine gutachterliche Untersuchung zu Vorkommen

<sup>3</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA), 2010: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (TMLFUN), Oberste Naturschutzbehörde, Erfurt.

planungsrelevanter (Fledermaus-)Arten erforderlich. Den gutachterlichen Anweisungen ist Folge zu leisten.

- **Fazit**

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

#### **5.4 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

Die gem. § 1a Abs. 2 BauGB zu beachtenden Belange (Vorrang der Innenentwicklung, Schonung forst- und landwirtschaftlich genutzter Freiflächen) werden im vorliegendem Fall durch die Innenentwicklung beachtet.

#### **5.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

#### **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 durch die vorhandenen Netze sichergestellt.

#### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt wie bisher im Mischsystem. Sowohl die Ableitung des Schmutzwassers als auch des Niederschlagswassers erfolgt über die Einleitung in den südlich gelegenen Mischwasserkanal in der Meierstraße.

#### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt ordnungsgemäß durch die Gemeinde Hiddenhausen bzw. ein konzessioniertes Unternehmen.

## **7 Immissionsschutz**

### **7.1 Schallimmissionen**

Da auf den Vorhabenbereich die Geräusche durch den Betrieb der östlich gelegenen Feuerwehr des Kreises und des örtlichen Feuerwehrgerätehauses sowie des südlich geplanten Großflächige Einzelhandel einwirken, ist ein Schalltechnisches Gutachten<sup>4</sup> erstellt worden.

Aufgrund der Lage im Ortszentrum von Eilshausen und der gemischten genutzten Umgebung (Wohnen im Norden, Gewerbe im Süden und Osten) wird die geplante Seniorenresidenz lärmtechnisch wie ein Mischgebiet eingestuft. Tagwerte von 60 dB(A) und Nachtwerte von 45 dB(A) dürfen nicht überschritten werden.

Die Feuerwehrzentrale des Kreises sowie der geplante großflächige Einzelhandel haben keinen relevanten Einfluss auf die Geräuschsituation. Die wesentliche Geräuschbelastung wird durch das direkt angrenzende Feuerwehrgerätehaus erzeugt.

Tagsüber werden die Immissionswerte an der Seniorenresidenz eingehalten. Die Nachwerte werden nur im Erdgeschoss und im I. Obergeschoss eingehalten. Im II. Obergeschoss verbleibt eine Nachtwertüberschreitung. Eine Verschiebung des Gebäudekörpers nach Westen ist nicht möglich. Deshalb ist die Grundrissgestaltung so vorzunehmen, dass im II. Obergeschoss keine Fenster von Schlafräumen auf den Gebäudeseiten mit Nachtpegel > 45 dB(A) untergebracht werden.

Im Plan ist die betroffene Fassade gekennzeichnet und es wird folgende Festsetzung getroffen:

„In den gekennzeichneten Fassaden, sind Fenster von Schlafräumen ausgeschlossen.“

## **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).

---

<sup>4</sup> AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Schaffung des Planungsrechtes für eine Seniorenresidenz an der Meierstraße in Hiddenhausen, 19.08.2015, Bielefeld, ergänzt durch eine Stellungnahme vom 16.09.2015.

## **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**

Die Seniorenresidenz wird auf einer Fläche mit leerstehender Bausubstanz errichtet. 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.

Bearbeitet für die Gemeinde Hiddenhausen  
Coesfeld, im Februar 2015

WoltersPartner  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld