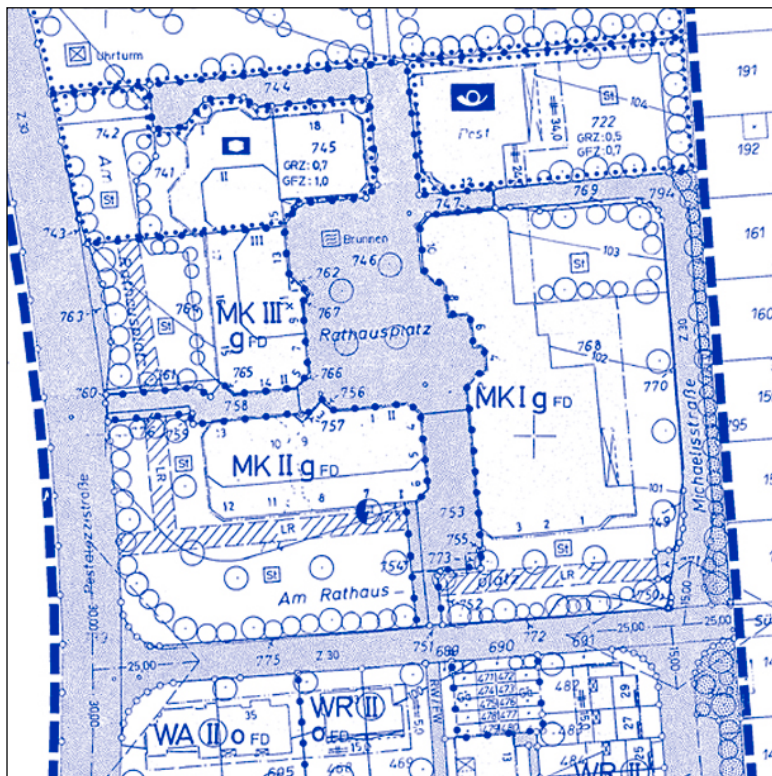


1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. Li 1 „Neues Ortszentrum“

Entscheidungs- begründung

Ortsteil Lippinghausen

Gemeinde Hiddenhausen



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Planungsvorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	4	
3	Änderungspunkte	5	
3.1	Änderung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ in „Kerngebiet“ (MK, eingeschossig in offener Bauweise mit Flachdach) mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß der Tabelle zu den Baugebieten	5	
3.2	Herausnahme des Planzeichens für „Stellplätze“ im Eckbereich der Michaelisstraße	5	
3.3	Änderung von „geschlossener“ in „offene Bauweise“ im Bereich des östlich des Rathausplatzes liegenden Kerngebiets	6	
3.4	Änderung der textlichen Festsetzung unter (A) hinsichtlich der begrenzten Zulässigkeit von Wohnnutzung	6	
4	Erschließung	6	
5	Natur und Landschaft / Artenschutz	6	
6	Sonstige Belange	6	
6.1	Ver- und Entsorgung	6	
6.2	Immissionsschutz	7	
6.3	Denkmalschutz	7	
6.4	Forstliche Belange	7	
6.5	Belange des Klimaschutzes und Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels	7	
6.6	Belange des Bodenschutzes	7	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Hiddenhausen hat in am 18.02.2013 beschlossen den Bebauungsplan Nr. Li 1 „Neues Ortszentrum“ zu ändern. Es handelt sich um die erste Änderung dieses Bebauungsplans.

Das Bebauungsplan-Gebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Lippinghausen im Umfeld des Rathauses.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Ortsteil Lippinghausen der Gemeinde Hiddenhausen findet sich südlich des Rathauses ein künstlich geschaffenes Handels- und Dienstleistungszentrum, das als Konsequenz der Gebietsreform 1968 nach Gründung der Gemeinde entstanden ist. Zuerst wurde 1974 das Rathaus bezogen, dann wurde unmittelbar westlich ein Schulzentrum gebaut und 1976 eröffnet (heutige Olof-Palme-Gesamtschule). Die Fertigstellung des Handels- und Dienstleistungsgebäude datiert auf den September 1981. Neben der in den Obergeschosse vorgesehenen Wohnnutzung fanden sich hier öffentlichen Einrichtungen (Haus des Bürgers, Haus der Jugend, Gemeindebücherei) Geschäfte der Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen. Die Deutsche Post betrieb hier ein Postamt (Briefverteilung, Poststelle, Schließfächer).

Ein Großteil der privaten Nutzungen und das Postamt haben sich mittlerweile von diesem Standort zurückgezogen. Zahlreiche Gebäude bzw. Ladenlokale stehen leer. Im Zuge einer Zwangsversteigerung hat ein neuer Investor die nicht öffentlich belegten Teile des Ortszentrums erworben.

Dieser Investor plant eine Neubelebung des Ortszentrums durch ein marktgerechtes Angebot, das stärker auf Wohnnutzung zielt. Dazu gehört auch eine Kindertagesstätte, die als Folgenutzung für das größte zusammenhängend leerstehende Ladenlokal (ehemals Supermarkt) vorgesehen ist und eine Tagespflegereinrichtung für Senioren, die für das Postgebäude geplant ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. Li 1 aus dem Jahr 1990 sind dezidiert auf ein Geschäftszentrum ausgerichtet und stehen in einigen wenigen Punkten der geplanten Änderung der Nutzungsstruktur entgegen.

Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. Li 1 ist es daher, die Festsetzungen soweit anzupassen, dass ein größeres Spektrum an Nachfolgenutzungen insbesondere mit dem Schwerpunkt Wohnfolgeeinrichtungen ermöglicht wird.

1.3 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 1 wird als Plan der „Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 sind gegeben (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche, keine erheblichen Umweltauswirkungen). Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 1 ermöglichten Nutzungen lösen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zu einer zusammenfassenden Erklärung

1.4 Planungsvorgaben

Das Änderungsvorhaben stimmt mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung überein. Naturschutzrechtliche Vorgaben aus der Landschaftsplanung sind nicht vorhanden.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 1 geplanten Festsetzungen sind aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliche Konzeption

Entsprechend der ortszentralen Lage und der bisherigen Funktion als Handels- und Dienstleistungszentrum stellt der Bebauungsplan für die Nutzungen um den Rathausplatz „Kerngebiet“ dar. Diese Nutzungszuordnung soll beibehalten werden. Die bisherige Darstellung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ für das ehemalige Postamt ist jedoch nicht mehr zeitgemäß. Unabhängig davon, dass die Post diesen Standort geräumt hat, wäre vor dem Hintergrund der Privatisierung der Post eine Gemeinbedarfsfestsetzung ohnehin nicht mehr erforderlich.

In der ursprünglichen Konzeption stand die Handels- und Dienstleistungsfunktion im Vordergrund. Daher wurden für die mehrgeschossigen Gebäude Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Aufgrund der geänderten Nachfragesituation verschiebt sich das Nutzungsspektrum stärker in Richtung Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen, so dass diese Einschränkung der Reaktivierung des „Neuen Ortszentrums“ entgegenstehen würde.

Die intensive Handelsnutzung hat verhältnismäßig große Baukörper erforderlich gemacht, die sich gezielt zu einer platzbildenden städte-

baulichen Form angeordnet haben. Der Bebauungsplan hat daher geschlossene Bauweise festgesetzt. Die nunmehr kleinteiligeren Folgenutzungen und das Bedürfnis, die baulichen Strukturen mehr aufzulockern und mit der umgebenden Bebauung zu verzahnen machen es erforderlich, eine offene Bauweise (also Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand) zuzulassen. Dies wird allerdings auf die östlichen Baufelder (ehemals Post und Supermarkt) beschränkt, da diese Seite an kleinteilig strukturierte Wohnbebauung angrenzt, während nach Westen weitere großvolumige Nutzungen (Gesamtschule) anschließen.

Die bisherige Nutzung hat einen hohen Stellplatzbedarf generiert. Die Nachfolgenutzungen haben einen geringen Stellplatzbedarf, dafür aber ein erhöhtes Bedürfnis nach Freiraum. Dies gilt insbesondere für die geplante Kindertagesstätte. Es wird daher auf eine Stellplatzanlage im Rückbereich des ehemaligen Supermarktes (nördlicher Eckbereich der Michaelisstraße) verzichtet.

3 Änderungspunkte

Im Einzelnen ergeben sich aus der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption folgende Änderungspunkte:

3.1 Änderung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ in „Kerngebiet“ (MK, eingeschossig in offener Bauweise mit Flachdach) mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß der Tabelle zu den Baugebieten

Mit dieser geänderten Festsetzung wird die eng auf eine Postnutzung zugeschnittene Art der baulichen Nutzung zugunsten eines weiteren Nutzungsspektrums erweitert. Entsprechend der heutigen baulichen Ausprägung (eingeschossiges Gebäude in offener Bauweise) erfolgt hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung und der baugestalterischen Regelungen eine Zuordnung zum Gebietstyp „MK Ig FD“ der Baugebietstabelle. Somit ergibt sich eine GRZ und GFZ von jeweils 0,6, eine Dachneigung bis maximal 5 Grad und eine Dacheindeckung aus Kies.

3.2 Herausnahme des Planzeichens für „Stellplätze“ im Eckbereich der Michaelisstraße

Die Festsetzung einer zwingend angeordneten Stellplatzfläche entfällt zugunsten einer allgemeinen nicht überbaubaren Fläche (künftig Freigelände KITA).

3.3 Änderung von „geschlossener“ in „offene Bauweise“ im Bereich des östlich des Rathausplatzes liegenden Kerngebiets

Aufgrund der Planungen, den großen Baukörper des ehemaligen Supermarktes in kleinere Einheiten aufzuteilen und damit bewusst die bauliche Dichte etwas zurückzunehmen, wird an der östlichen Seite des Rathausplatzes künftig offene Bauweise ermöglicht. Dies dient auch einer verstärkten Durchlässigkeit des Geländes und einer räumlich-funktionalen Verzahnung mit der Nachbarbebauung.

3.4 Änderung der textlichen Festsetzung unter (A) hinsichtlich der begrenzten Zulässigkeit von Wohnnutzung

Mit der textlichen Festsetzung unter (A) wurde die nur ausnahmsweise zulässige sonstige Wohnnutzung in den als Kerngebiet festgesetzten Plangebietsteilen als allgemein zulässig erklärt, allerdings erst ab dem 1. Obergeschoss. Diese räumliche Eingrenzung wird gestrichen, da aufgrund der veränderten Nutzungsstrukturen Wohnnutzung nunmehr auch im Erdgeschoss ohne Konflikte möglich ist.

4 Erschließung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 1 „Neues Ortszentrum“ wird die Erschließungssituation nicht verändert oder nachteilig beeinflusst.

5 Natur und Landschaft / Artenschutz

Belange von Natur und Landschaft sind von der Änderung nicht erheblich betroffen. Der Anteil der versiegelbaren Flächen wird durch die Festsetzung von offener Bauweise und dem Wegfall zwingend festgesetzter Stellplätze zurückgenommen.

Die derzeitige Nutzungsstruktur und die geplanten Änderungen geben keinen Anhaltspunkt dafür, dass artenschutzrechtlich Verbotstatbestände ausgelöst werden.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

6.5 Belange des Klimaschutzes und Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels

Mit den Änderungen werden weder Folgen des Klimawandels verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

6.6 Belange des Bodenschutzes

Die mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. Li 1 verbundene Veränderung der baulichen Nutzung im Ortszentrum Lippinghausens berücksichtigt die Belange des Bodenschutzes in hohem Maße. So wird dem § 1a (2) BauGB Rechnung getragen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im März 2013

Dipl.-Ing. Michael Ahn
Stadtplaner AKNW /DASL

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