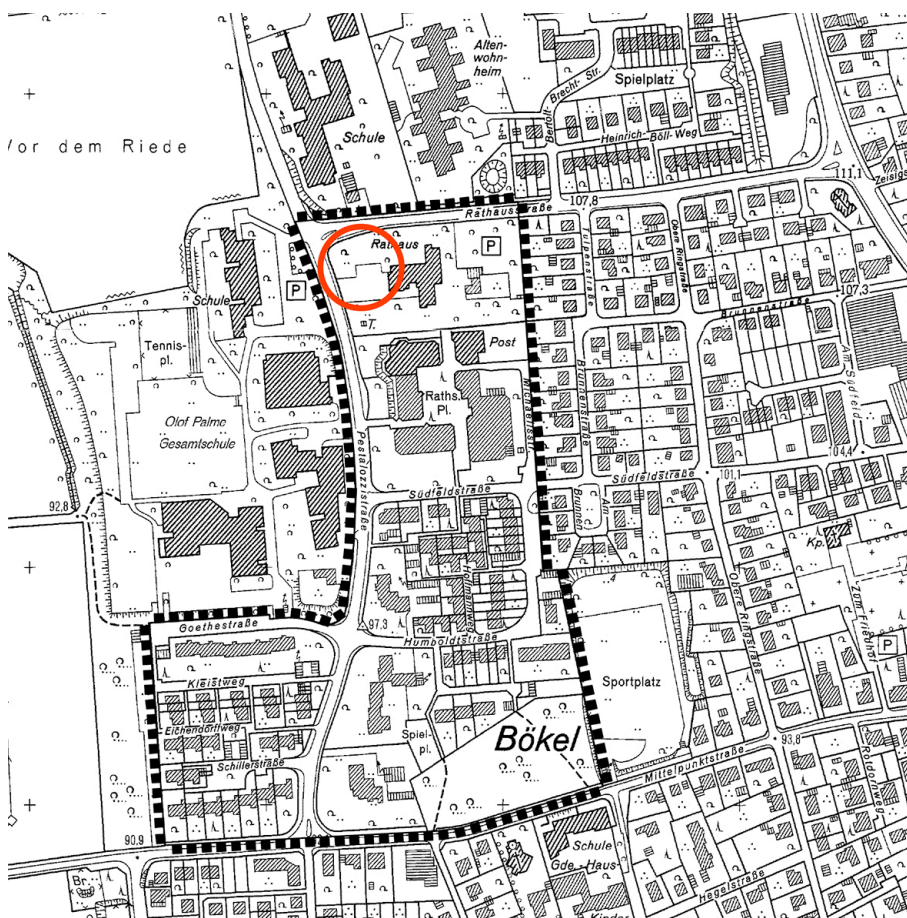


3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. Li 1 „Neues Ortszentrum“

Begründung
– Entwurf –

Ortsteil Lippinghausen (Stand: 04.02.2015)

Gemeinde Hiddenhausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass/-ziel und städtebauliche Konzeption	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Planungsvorgaben	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Änderungspunkt 1	4	
2.1.1	Art der baulichen Nutzungen	4	
2.1.2	Maß der bauliche Nutzung	4	
2.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	5	
2.1.4	Pflanzgebot	5	
2.1.5	Örtliche Bauvorschriften	5	
2.2	Änderungspunkt 2	5	
2.2.1	Stellplatzanlage	5	
3	Verkehrliche Erschließung	5	
4	Ver- und Entsorgung	6	
5	Immissionsschutz	6	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	6	
6.1	Eingriffsregelung	6	
6.2	Biotop- und Artenschutz	6	
7	Sonstige Belange	8	
7.1	Altlasten und Kampfmittel	8	
7.2	Denkmalschutz	8	
7.3	Forstliche und wasserwirtschaftliche Belange	9	
7.4	Belange des Klimaschutzes und Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels	9	
7.5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	9	
8	Verfahrensvermerk	9	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Hiddenhausen beabsichtigt, am 15.02.2016 den Bebauungsplan Nr. Li 1 „Neues Ortszentrum“ vereinfacht zu ändern. Es handelt sich um die dritte Änderung dieses Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplan-Gebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Lippinghausen westlich des Rathauses und umfasst eine Fläche von 0,25 ha. Nördlich und westlich an den Änderungsbereich grenzt das Schulzentrum sowie eine Altenwohnanlage.

1.2 Planungsanlass/-ziel und städtebauliche Konzeption

Im Ortsteil Lippinghausen der Gemeinde Hiddenhausen findet sich das Rathaus der Gemeinde Hiddenhausen. Aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen ist die Gemeinde Hiddenhausen auf der Suche nach ausreichend Wohnraum. Die Gemeinde hat bereits in den letzten Monaten zahlreiche Flüchtlinge dezentral in den Ortsteilen untergebracht. Auf dem Wohnungsmarkt wird es immer schwieriger Gemeinschaftsunterkünfte zu finden bzw. Wohnungen anzumieten.

Ziel dieser 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. Li 1 ist es deshalb, die Errichtung eines Wohnhauses zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen und ggf. späteren Nachnutzung im Ortsteil Lippinghausen, zu ermöglichen.

Geplant ist die Errichtung eines mobilen rechtwinkligen Gebäudekörpers, der bei veränderter Bedarfsfrage z.B. für den sozialen Wohnungsbau umgenutzt werden kann. Der Gebäudekörper soll in Nord-Südrichtung ausgerichtet werden. Das zweite Obergeschoss wird über eine Außentreppe erschlossen. Die externe Erschließung erfolgt über die bestehende Stellplatzanlage westlich des Rathauses, die an die Pestalozzistraße angeschlossen ist. Der Änderungsbereich ist bereits durch einen alten Baumbestand eingegrünt. Um den Gebäudekörper sinnvoll auf der Fläche platzieren zu können, müssen ggf. einzelne vorhandene Bäume weichen.

Der Bebauungsplan setzt derzeit für den Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus, jedoch ohne überbaubare Fläche sowie einen Bereich für eine Stellplatzanlage fest. Für Teile der Fläche ist ein Pflanzgebot mit Laubbäumen festgesetzt.

1.3 Planverfahren

Die 3. 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 3. 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.

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

1.4 Planungsvorgaben

Das Änderungsvorhaben stimmt mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung überein. Dieser stellt für den Änderungsbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.¹

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 1 geplanten Festsetzungen sind aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, der eine Gemeinbedarfsfläche darstellt, entwickelt.²

Naturschutzrechtliche Vorgaben aus der Landschaftsplanung sind nicht vorhanden.

2 Änderungspunkte

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

2.1 Änderungspunkt 1

2.1.1 Art der baulichen Nutzungen

Änderung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen - Gemeinschaftsunterkünfte“.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

– Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse

Für den Änderungsbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die

¹ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan des Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Detmold, Juni 2004.

² Gemeinde Hiddenhausen: Flächennutzungsplan

GRZ entspricht den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet, da durch die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften wohngebietstypische Nutzungen geplant sind. Eine bauliche Ausnutzung der Fläche ist bis zu 40 % der Gesamtfläche möglich. Die Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht die festgesetzte zweigeschossige Bauweise.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Innerhalb des Änderungsbereiches wird eine Baugrenze festgesetzt, welche die Möglichkeit für die Errichtung eines Wohngebäudes für Gemeinschaftsunterkünfte schafft. Die Baugrenzen werden so angepasst, dass die Errichtung des Gebäudes mit den dazugehörigen Abstandsflächen mit einem gewissen Spielraum Richtung Süden und Westen möglich ist.

Innerhalb der Baugrenze wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.1.4 Pflanzgebot

Das bisher festgesetzte Pflanzgebot wird teilweise zurückgenommen, da es bisher nicht realisiert und durch andere Nutzungen (z.B. Stellplatzanlage) überplant wurde.

2.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung (u.a. dem Rathaus), so dass sich das neue Gebäude sinnvoll in den vorhandenen Bestand einfügt.

2.2 Änderungspunkt 2

2.2.1 Stellplatzanlage

- Anpassung der Fläche für Stellplätze an die reale Nutzung

Die derzeit vorhandene Stellplatzanlage westlich des Rathauses entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Li 1, so dass die Festsetzungen im Zuge der vorliegenden Änderung an die Realität angepasst werden.

3 Verkehrliche Erschließung

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 1 „Neues Ortszentrum“ wird die Erschließungssituation nicht verändert oder nachteilig beeinflusst. Die Erschließung erfolgt über die Pestalozzistraße über die bestehende westlich des Rathauses gelegene Stellplatzanlage.

Die Anforderungen der Bauordnung NRW bzgl. des Stellplatznachweises werden erfüllt.

4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird durch die vorhandenen Netze sichergestellt.

5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da es sich bei den angrenzenden Straßen um Gemeindestraße ohne nennenswerte Belastungen handelt.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Durch das vorliegende Verfahren gem. § 13a BauGB werden mit dem vorliegenden Bauleitplan keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Eine Eingriffsbewertung ist daher nicht erforderlich.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW³ 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.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Hiddenhausen, Ortsteil Lippinghausen und umfasst eine Fläche von rund 0,25 ha Größe. Die Fläche liegt nordwestlich/ westlich des Rathauses. Die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen werden aus einer gemeindeeigenen Grünfläche mit einem Baumaufwuchs u.a. aus Bergahorn, Winter-Linde, Eberesche und Hainbuche gebildet.

Das gesamte Plangebiet ist durch sein Lage und den damit verbundenen anthropogenen Störfwirkungen z.B. durch die gegenüberliegende Schule sowie die Nutzung des Rathausparkplatzes und den sich daraus ergebenden Verkehrsströmen deutlich vorbelastet.

³ 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.

• potenzielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können im Bereich des Plangebietes (Messtischblatt 3817, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld 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).

Art	Status	Erhaltungszustand	KIGehoe	oVeg	Saeu	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (KON)				
Säugetiere							
<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)	(WQ)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G			X	(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>	Zweifarbfl. Fledermaus	Art vorhanden	G	(X)		X	WS/ZQ/WQ
Vögel							
<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
Reptilien							
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Art vorhanden	G	X	(X)	XX	X (X)

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3817, Stand: Febr. 2016. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier, ZQ = Zwischenquartier. XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potenzielles Vorkommen.

• Vorkommen planungsrelevanter Arten

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Größe, Vorbelastung und der tatsächlich gegebenen Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen die als potenzielles Brut- und / oder Nahrungs-, Überwinterungshabitat geeignet wären – kann eine erhebliche Beeinträchtigung aller oben genannten planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) unter Berücksichtigung der weiter

unten genannten Maßnahme (Bauzeitenregelung) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Einzig die bestehenden Bäume innerhalb der Grünfläche können überhaupt für planungsrelevante Tierarten von Bedeutung sein. Eine essentielle Funktion kann jedoch vollständig ausgeschlossen werden, da genügend gleich- bzw. höherwertige Lebensräume im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gegeben sind.

- **Auswirkungsprognose**

Die Planung sieht vor, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohnhauses zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen im Ortsteil Lippinghausen, Gemeinde Hiddenhausen zu schaffen. Bei Durchführung des Planvorhabens gemäß § 13a BauGB wird u.U. die Entfernung von einzelnen Bäumen notwendig. Da ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden kann, sind diese von dem Vorhaben nicht betroffen.

Im Sinne des Integritätsinteresses ist der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken, d.h. die Bäume sind unter Berücksichtigung des Vorhabens zu erhalten. Der Eingriff vor Ort ist möglichst naturschonend durchzuführen.

- **Maßnahmen**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf die Entfernung der bestehenden Gehölze gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.

7 Sonstige Belange

7.1 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.

7.2 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).

7.3 Forstliche und wasserwirtschaftliche Belange

Forstliche und wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

7.4 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.

7.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit der Errichtung eines Wohnhauses am vorhandenen Standort wird zwar unversiegelte Fläche in Anspruch genommen, dennoch handelt es sich aber, aufgrund der integrierten Lage, um einen Standort der nachverdichtet und somit eine Freirauminanspruchnahme verhindert wird. Außerdem ist nicht beabsichtigt das Gebäude zu unterkellern.

8 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 Februar 2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld