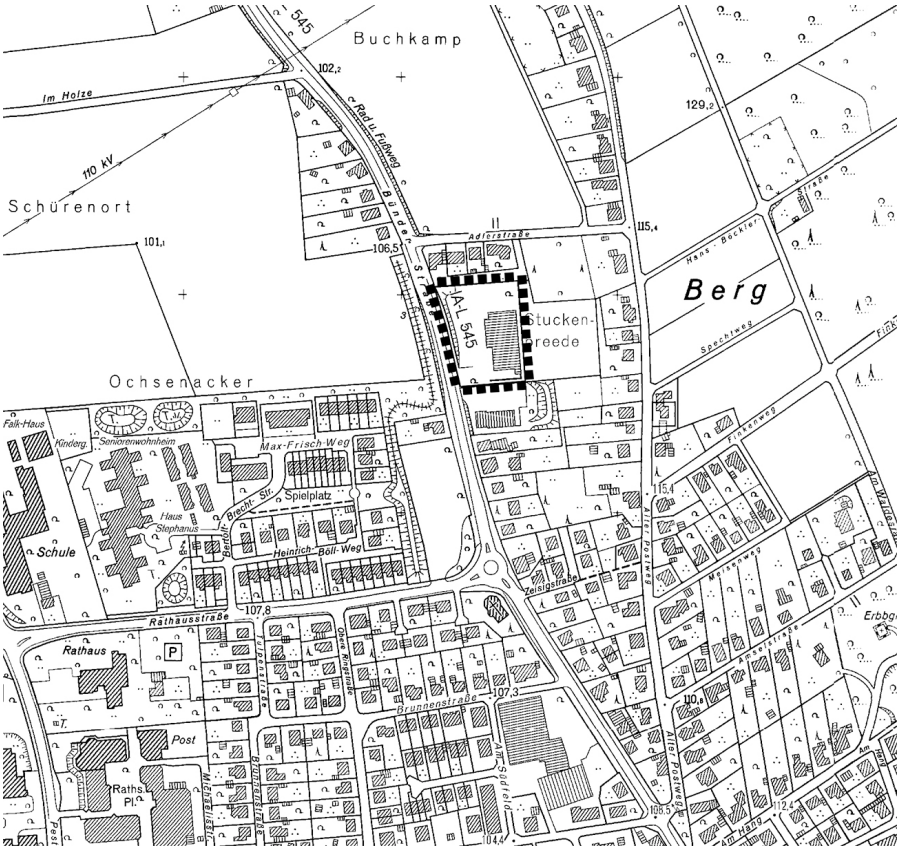
Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. Ei 19 „Großflächiger Einzelhandel östlich der Bünder Straße – L 545 – (LIDL)“

Begründung
– Entwurf –

Stand: 28.11.2016 (Verfahren gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)

Gemeinde Hiddenhausen



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben**	**4**
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Anlass und Ziel der Planung	4
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	5
1.4	Art der Bebauungsplanes	5
1.5	Planverfahren	5
1.6	Planungsrechtliche Vorgaben	6
2	**Städtebauliches Konzept**	**7**
2.1	Markt, Standort- und Wirkungsanalyse	8
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**9**
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Baukörperhöhen	10
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	11
3.2.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinie	11
3.2.4	Bauweise	11
3.2.5	Bauliche Gestaltung	11
4	**Erschließung**	**11**
4.1	Anbindung an das Straßennetz	11
4.2	Ruhender Verkehr	12
4.3	Rad- und Fußwegenetz	12
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	12
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**12**
5.1	Grünkonzept	12
5.2	Eingriffsregelung	13
5.3	Biotop- und Artenschutz	13
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	16
5.5	Forstliche Belange	16
6	**Ver- und Entsorgung**	**16**
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	16
6.2	Abwasserentsorgung	16
6.3	Abfallentsorgung	17
7	**Immissionsschutz**	**17**
7.1	Schallimmissionen	17
7.2	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
8	**Sonstige Belange**	**18**
8.1	Denkmalschutz	18
8.2	Altlasten und Kampfmittel	18
8.3	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	18

8.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel 19

9 Fragen der Durchführung und Bodenordnung 19

10 Umweltbericht 20

10.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele 20
10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose bei Durchführung des Vorhabens 22
10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 24
10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 24
10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 25
10.6 Zusätzliche Angaben 25
10.6.1 Datenerfassung 25
10.6.2 Monitoring 25
10.7 Zusammenfassung 25

Anlage :

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

Gutachten:

– Bulwiengesa AG: Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches, Ortszentrum Lippinghausen in Hiddenhausen, 08.10.2015, Hamburg.
– Bulwiengesa AG: Standort-, Markt- und Wirkungssanalyse, Erweiterung LIDl-Lebensmittelmarkt in Hiddenhausen-Lippinghausen, 08.10.2015, Hamburg.
– AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der 26. FNP-Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. Ei 19 „Großflächiger Einzelhandel östlich der Bünder Straße – L 545 (Lidl)” der Gemeinde Hiddenhausen, 30.06.2016, Bielefeld-Jöllenbeck.

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Aufstellungsbeschluss

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 23.11.2015 gem. § 2 (1) und § 12 (1) BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ei 19 „Großflächiger Einzelhandel östlich der Bünder Straße – L 545 – (LIDL)” aufzustellen.
Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 (1) BauGB sind gegeben. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen und wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

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

– durch die Bünder Straße L 545 im Westen,
– die Wohnbebauung südlich der Adlerstraße im Norden,
– einer Grünlandfl.che im Osten sowie
– im Süden durch einen Handwerksbetrieb und Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Vorhabengebiet. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung zu entnehmen und entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.
Für die Realisierung des Vorhabens wird dabei unmittelbar das Flurstück Nr. 134 in der Flur 10 der Gemarkung Eilshausen in Anspruch genommen (Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan).

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Gemeinde Hiddenhausen ist es, dem bestehenden Lidl-Markt in Eilshausen eine Erweiterung von 860 qm auf 1.010 qm Verkaufsfläche zu ermöglichen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Ei 12 setzt für den in Rede stehenden Bereich derzeit ein Mischgebiet fest. Demgegenüber erfordert die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.
Mit der Erweiterung des Marktes sollen die Verkaufsflächen und die baulichen Gegebenheiten des Marktes an die seitens des Vorhabenträgers aktuell verfolgte Marktstrategie angepasst werden und durch

den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planungsrecht für die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Bünder Straße (L 545), im südlichen Bereich des Gemeindeteils Eilshausen, unmittelbar im Ortseingangsbereich Lippinghausen.
Das Gebiet zeigt im Norden an der Adlerstraße und im Osten entlang des Alten Postweges eine offene Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Zwischen Alter Postweg und bestehendem Lidl ist derzeit noch eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Es gibt aber einen rechtskräftigen Bebauungsplan (Ei 12) der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche festsetzt.
Südlich des Plangebiets schließt ein Handwerksbetrieb und weitere Wohnbebauung an. Westlich der Bünder Straße liegen ein weiterer Lebensmitteldiscounter sowie Geschäftsbebauung. Im Norden beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum als Übergang zwischen den Gemeindeteilen Eilshausen und Lippinghausen.

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.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Daneben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er regelt Einzelheiten des Vorhabens sowie Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers und der Gemeinde. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen, ist aber nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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. Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben und die zu erwartende Lärmzunahme und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwick-

lung nicht gegeben sind, ist das Bauleitplanverfahren für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des §§ 2 - 4 BauGB durchzuführen. Somit werden Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls durchzuführen (s. 26. FNP-Änderung).

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Landesplanerische Vorgaben:**

Der sachliche Teilplan Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan NRW hat für die Festsetzung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO folgende Ziele formuliert:

- Ziel 1: Standorte nur im Allgemeinen Siedlungsbereich
- Ziel 2: Zentrenrelevante Sortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden
- Ziele 5,7,8 / Grundsätze 4,6,9: beziehen sich auf die Entwicklung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche oder außerhalb der Allgemeine Siedlungsbereiche und sind daher für das Untersuchungsvorhaben nicht relevant.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung auf Grundlage des Sachlichen Teilplans Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan kann bestätigt werden.
Die gutachterliche Stellungnahme[1] (Verträglichkeitsanalyse) für die Entwicklung eines Lebensmittel-Vollsortimenters kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen vollständig erfüllt sind.

- **Regionales Einzelhandelskonzept[2]:**

Das Regionale Einzelhandelskonzept in Ostwestfalen-Lippe setzt einen regionalen Konsens mit den Nachbargemeinden voraus. Die offizielle landesplanerische Zustimmung erfolgte im Rahmen des Planverfahrens der 26. Flächennutzungsplan-Änderung mit Schreiben vom 27.07.2016.

---

[1] Bulwingesa AG: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Erweiterung Lidl-Lebensmittelmarkt in Hiddenhausen-Lippinghausen, 08.10.2015, Hamburg.
[2] Regionales Einzelhandelskonzept Ostwestfalen-Lippe, Kurzfassung, BBE Handelsberatung Münster, Econ Consult Köln.

- **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche” und „Wohnbaufläche” dargestellt.
Die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters führt zu einer Beurteilung als Großflächiger Einzelhandelsstandort im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese ist nur zulässig in „Kerngebieten“ (MK) oder Sondergebieten (SO). Somit wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. Ei 19 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in einem Parallelverfahren geändert (26. Änderung des Flächennutzungsplanes) und stellt künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.010 qm” dar.

- **Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. Ei 12 „Gebiet zwischen Adlerstraße, Alter Postweg und Bünder Straße – L 545 – ” aus dem Jahre 2004, der den bestehenden Lebensmittel-Discounter als Mischgebiet festsetzt. Direkt östlich ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Nördlich und weiter östlich angrenzend ist jeweils eine Wohnbaufläche festgesetzt. Südlich des Vorhabenbereiches schließt ein festgesetztes Mischgebiet an.

2 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes der Gemeinde Hiddenhausen aus dem Jahre 2008 wurde der Planbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert. Allerdings konnte durch eine Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches[3] in Lippinghausen nachgewiesen werden, dass die Ausweitung des ursprünglichen zentralen Versorgungsbereiches auf den benachbarten Lidl-Standort aufgrund der nahezu direkt angrenzenden Lage sowie der guten Verknüpfung sachlich angemessen ist.
Im Plangebiet befindet sich ein LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit 860 qm und einer zur Bünder Straße vorgelagerten Stellplatzanlage sowie Grünflächen.
Der am Standort vorhandene Markt entspricht nicht mehr den heutigen Marktanforderungen. Zur langfristigen Sicherung des Standortes ist eine Erweiterung auf rund 1.010 qm im Bestandsgebäude vorge-

[3] Bulwingesa AG: Evaluierung des zentralen Versorgungsbereiches, Ortszentrum Lippinghausen in 32120 Hiddenhausen, 08.10.2015, Hamburg.

sehen. Dies umfasst jedoch keine Sortimentserweiterung, sondern nur Umstrukturierungsmaßnahmen. Ziel ist die Verbesserung der Warenpräsentation und Optimierung der funktionalen Abläufe innerhalb des Marktes. Zur Erleichterung des Einkaufs für die Kunden dienen breitere Gänge, weshalb die Breite des Verkaufsraumes erhöht wird sowie eine flachere Warenpräsentation durch Reduktion der Regalhöhen eine bequemere Erreichbarkeit der Waren ermöglicht.
Mit der projektierten Einzelhandelsentwicklung wird außerdem das Ziel verfolgt, die örtliche Angebotssituation im nahversorgungsrelevanten Sortiment zu erhalten. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Bünder Straße.

2.1 Markt, Standort- und Wirkungsanalyse

Um zunächst die Auswirkungen der Erweiterung innerhalb der Gemeinde Hiddenhausen und auf die zentralen Versorgungsbereiche des Umlandes, insbesondere Herford und Bünde, zu ermitteln, wurde eine einzelhandelsbezogene Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse[4], mit folgendem Ergebnis, durchgeführt:

- Die positiven makro- und mirkostandortseitigen Rahmenbedingungen der Gemeinde sowie der langfristig als Einzelhandelsstandort eingeführte Bereich des Nahversorgungszentrums Lippinghausen sprechen grundsätzlich für die Umsetzung des konzipierten Erweiterungsvorhabens.
- Aus absatzwirtschaftliche Sicht besteht für das Projektvorhaben ein durchsetzbarer Zielumsatz von ca. 6,0 Mio. Euro p.a. (inkl. der Nonfood-Randsortimente) bzw. ca. 5,2 Mio. Euro p.a. im untersuchungsrelevanten Kernsortiment des nachversorgungsrelevanten periodischen Bedarfs. Der Ausgangsumsatz des bestehenden Lidl-Marktes fließt in die Berechnung in voller Höhe mit ein.
- Das Lidl-Erweiterungsvorhaben wird das Gesamtumsatzvolumen im Grundzentrum von Hiddenhausen kaum verändern. Der projektbezogene Zusatzumsatz von ca. 1,0 Mio. Euro p.a. wird annahmegemäß fast ausschließlich aus Verdrängungswirkungen innerhalb des Gemeindegebietes rekrutiert. Trotz dieser „Worst-Case-Annahme” fallen die vorhabeninduzierten Umverteilungsquoten in einer Spanne von knapp -1 % bis um -5 % geringfügig bis mäßig aus. Sie führen auch unter Berücksichtigung der übrigen anstehenden Erweiterungsplanungen weder zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Einzelhandelsbesatzes in den untersuchungsrelevanten zentra-

[4] Bulwingesa AG: Markt- und Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung Lidl-Lebensmittelmarkt in Hiddenhausen-Lippinghausen, 08.10.2015, Hamburg.

len Versorgungsbereichen noch zu einer Gefährdung der wohnortnahen Nahversorgungsstruktur.
- Das Vorhaben erfüllt alle Zielvorgaben des LEP Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (s. auch Pkt. 1.6).

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.
Aus städtebaulicher Sicht stärkt es die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Lippinghausen und sichert dort langfristig den Bestand eines wichtigen Ankerbetriebes.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung ”Lebensmitteldiscountmarkt” mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten inkl. Backstation und zentrenrelevanten Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.010 qm festgesetzt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der „Hiddenhausener Liste” sind:

– *Lebensmittel*

– *Drogeriewaren*

– *Tierfutter*

Die „Hiddenhausener Sortimentsliste” umfasst folgende zentrenrelevanten Sortimente:

– *Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren*

– *Bekleidung, Lederwaren / Schuhe*

– *Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik*

– *Foto / Optik*

– *Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)*

– *Uhren / Schmuck*

– *Spielwaren, Sportartikel*

- *Parfümerieartikel*
- *Sanitätsbedarf / Akustik*
- *Fahrräder / Fahrradzubehör*
- *Antiquitäten / Kunstgegenstände*
- *Musikalien / Musikinstrumente*
- *Babyartikel*
- *Leuchten*
- *Elektro-Großgeräte / Haustechnik*

Zur weiteren planungsrechtlichen Sicherung des Planungsziels 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 verpflichten wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe (als Oberkante der baulichen Anlagen) von 119,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländeniveau einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 8,00 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) ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden kann.

Für den bereits bestehenden Werbepylon wird im Süden des Plangebietes im Zufahrtsbereich zur Landstraße eine separate Fläche mit einer maximalen Höhe von 117,50 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das bestehende Gelände entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 6 m.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes wird in eingeschossiger Bauweise mit abgeflachtem Satteldach errichtet. Die Festsetzung einer Geschossigkeit als Ergänzung zu den oben beschriebenen Höhenfestsetzungen ist im vorliegenden Fall daher entbehrlich. Im Durchführungsvertrag werden die Ansichten des geplanten Gebäudes aufgenommen und damit verbindlich gesichert.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem mit dem Vorhaben (baulichen Anlagen, Stellplatzanlage) verbundenen Versiegelungsgrad mit 0,8 festgesetzt. Die Randbereiche des Plangebietes werden durch die Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen” als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert.
Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige maximale Baukörperhöhe begrenzt ist.

3.2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinie

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei diese einen geringen Spielraum ermöglichen.
Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Fläche zulässig (s. Kap. 4.2). Für den bestehenden Werbepylon wird im Ein- und Ausfahrtsbereich des Plangebietes eine separate Fläche festgesetzt.
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

3.2.4 Bauweise

Mit einer Gebäudelänge von ca. 60 m überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grunde wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

3.2.5 Bauliche 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 ist über die westlich verlaufende Bünder Straße (L 545), die eine direkte Anbindung an die BAB 30 im Norden sowie an die B 61 im Süden hat, erschlossen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Ei 12 wurde im Jahr 2004 eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Ein- und Ausfahrtsbereiches gemacht, mit dem Ergebnis, dass für den notwendigen Linksabbieger auf der Bünder Straße auch eine Lichtzeichenanlage erforderlich ist. Diese ist bereits vorhanden.

4.2 Ruhender Verkehr

Dem Markt westlich und nördlich vorgelagert befindet sich eine Stellplatzanlage mit 93 Stellplätzen, davon 2 Behinderten-Stellplätze.
Insgesamt ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend und erfüllt die Anforderungen der Bauordnung NRW. Die erforderlichen Flächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

4.3 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Erschließungsstraßen verlaufenden Fuß- und Radwege erschlossen. Im Bereich der Bünder Straße westlich der Zufahrt zum Plangebiet ist eine Fußgänger-Ampelanlage vorhanden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle für die Verbindung nach Herford und Bünde befindet sich rund 250 m südlich in der Rathausstraße.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ei12 „Gebiet zwischen Adlerstraße, Alter Postweg und Bünder Straße – L 545“ setzt für das Plangebietes „Mischgebiet“ fest. Zur Eingrünung des Lidl-Marktes ist (überlagernd) eine Fläche zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Insbesondere der Teilbereich unmittelbar hinter dem Lebensmittelmarkt (mit „A1“ gekennzeichnet) ist gemäß textlicher Festsetzung mit bodenständigen Gehölzen nach Pflanzliste zu begrünen. Hierbei sind zur Sicherstellung einer vollständigen Eingrünung auch Bäume II. Ordnung (Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere) als Hochstamm in einem Abstand von rund 6 m zu pflanzen.
Gemäß vorliegendem Bebauungsplan wird diese Fläche zur Anpflanzung durch die bauliche Erweiterung des Lidl-Marktes nicht beansprucht – im Gegenteil erfolgt hier eine Rücknahme der Baugrenze um rund 2 m in westliche Richtung – so dass diese Fläche nunmehr als Fläche zur Anpflanzung planungsrechtlich gesichert wird.
Diese Flächen sind – soweit nicht bereits bepflanzt – mit heimischen,

standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Dabei sind wahlweise folgende Arten zu verwenden:

Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Corylus avellana – Hasel
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea – Bluthartriegel
Prunus spinosa – Schlehe
Ribes rubrum – Rote Johannisbeere
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan die bestehenden Bäume im Parkplatzbereich und umliegend als zu erhalten zeichnerisch festgesetzt.
Alle gemäß zeichnerischer und/ oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Planung ist im Vergleich mit dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand des Plangebietes kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre.
Die bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt in westliche Richtung, d.h. im Bereich des derzeit bereits versiegelten Parkplatzes. Durch die Festsetzung der Fläche zur Anpflanzung im östlichen Bereich des Plangebietes wird die im Bebauungsplan Ei12 mit „A1“ gekennzeichnete Fläche sogar um rund 2 m in westliche Richtung erweitert.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW[5] die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vor-

[5] 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.

schriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.
Da der vorliegenden ASP keine faunistischen Kartierungen sondern eine Erfassung der Biotoptypen zugrunde liegt, wird im Sinne einer Worst-case-Betrachtung und unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen/ Lebensräume das Habitatpotenzial für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft und so die möglichen Auswirkungen der Planung auf die geschützten Arten gem. § 44 (1) BNatSchG prognostiziert. Hierfür wird auch auf bereits vorhandene Daten, insbesondere des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) sowie Fachliteratur zurückgegriffen.
Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,6 ha und liegt östlich der Bünder Straße (L 545), im südlichen Bereich des Gemeindeteils Eilshausen, unmittelbar im Ortseingangsbereich von Lippinghausen. Der flächenmäßig größte Teil des Plangebietes ist durch den bestehenden Lidl-Markt sowie den westlich und nördlich davon bestehenden Kundenparkplatz gekennzeichnet. Die Grünstrukturen bestehen aus jungen, z.T. niedrigwüchsigen Gehölzanpflanzungen die der Durchgrünung der Stellplätze und der Eingrünung des derzeitigen Lidl-Marktes dienen.

- **Potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems[6] (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 3817 (Quadrant 2) 30 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen (Kleingehölze, Gebüsche, Gebäude, Fettwiesen) 9 Fledermaus-, 20 Vogelarten und 1 Reptil (s. Tab. 1).

[6] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen, 2014: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW.

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

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

- **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die bestehende intensive Nutzung eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

In diesem Sinne können artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Vogelarten bei Durchführung des Planvorhabens durch Einhaltung einer Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden (s.u. „Maßnahmen“). Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen könnten und damit gegen § 44 (1) Nr. 2 verstoßen würden, sind nicht anzunehmen. Auch eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und

Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 ist nicht relevant, da im unmittelbaren Umfeld für ggfs. vorhandene Arten (z.B. europäische Vogelarten/ “Allerweltsarten“) ausreichend und höherwertige Habitate zur Verfügung stehen.
Gemäß vorliegenden Daten (Tab. 1) können Gebäude für planungsrelevante Fledermausarten grundsätzlich Quartiersfunktionen übernehmen. In vorliegendem Fall ist jedoch eine entsprechende Nutzung des Gebäudes z.B. durch Zwergfledermäuse aufgrund der Bauweise und dem Einsatz von Traufgittern (s. Abb. 1) unwahrscheinlich. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe ist auch unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und der damit zu erwartenden baulichen Ausführungen (Erweiterung und nicht Abriss) nicht zu erwarten.

Abb. 1: Dachkonstruktion mit Verwendung eines Traufgitters. Blick von unten. Mai 2016.

- **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Die Planung sieht vor, den derzeit bestehenden Lebensmittelmarkt durch Erweiterung des Gebäudes in westliche Richtung (derzeit: Parkplatz) zu vergrößern. Bei einer ggfs. notwendigen Entfernung von Gehölzen, ist diese gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hiddenhausen”. Die Schutzvorschriften sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsanlagen (Trennsystem).
Das anfallende Schmutzwasser kann direkt in den vorhandenen Kanal in der Adlerstraße eingeleitet werden.

Das Ergebnis der Baugrunduntersuchung[7] aus dem Jahre 2003 ergab, das Grundwasser als geringergiebiges Sickerwasser ab etwa 1-1,50 m unter Geländeoberkante zu erwarten ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Untersuchungsbereich in geringem Umfang und nur bei zusätzlichen Maßnahmen über Mulden möglich.
Das Regenwasserbeseitigungskonzept[8] geht davon aus, dass die Regenwasserentwässerung in ein sogenanntes namenloses Gewässer außerhalb des Planbereiches erfolgen kann. Dieses Gewässer gehört zum Oberlauf des Eilshauser Baches.
Die Ableitung des Oberflächenwassers wird über Rückhaltungen auf den natürlichen Abfluss reduziert.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann vorschriftsmäßig durch ein konzessioniertes Unternehmen erfolgen.

7 Immissionsschutz

7.1 Schallimmissionen

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ei 19 wurde ein Schalltechnisches Gutachten[9] erstellt, in dem die vom Einkaufszentrum sowie der Stellplatzanlage auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen einwirkenden Schallimmissionen untersucht wurden.
Für den Discountmarkt ist eine Öffnungszeit zwischen 7.00 Uhr und 21.00 Uhr vorgesehen, so dass sich das Betriebsgeschehen nur auf die Tagstunden ausdehnt. Die Warenanlieferung erfolgt am Tage von bis zu 3 LKW. Davon 1 LKW zwischen 6.00 und 7.00 Uhr (innerhalb der Ruhezeit). Eine Nachtanlieferung wird ausgeschlossen.
Zu den relevanten Lärmemittenten des Discounters zählen tags die Fahrstecken der Lieferfahrzeuge, die Verladezone, der Parkplatz, die Einkaufswagen-Sammelbox (an der Nordseite, ein Stahlabrollcontainer (Müllentsorgung) und sowohl tags als auch nachts die Außenaggregate (Kühltechnik).
Als relevante Immissionspunkte wurde die nördlich vorhandene und östliche geplante Wohnbebauung sowie die südlich gelegene Mischgebietsnutzung betrachtet. Es werden sowohl tags als auch nachts alle Immissionswerte eingehalten.

---

[7] GeoAnalytik, Gutachten zur Baugrundbeschaffenheit im Plangebiet Ei 12, Hiddenhausen, Bünde,12.8.2003.
[8] Ingenieurbüro Kuhlmann: Abstimmungsgespräch vom 09.10.2003. Porta Westfalica
[9] AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der 26. FNP-Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. Ei 19 „Großflächiger Einzelhandel östlich der Bünder Straße – L 545 (Lidl)” der Gemeinde Hiddenhausen, 30.06.2016, Bielefeld-Jöllenbeck.

Die genannten erforderlichen Annahmen und Anforderungen (Öffnungszeiten, Anlieferungszeiten, Art der Einkaufswagen, Asphaltierung der Stellplätze etc.) zur Einhaltung der Lärmimmissionswerte werden im Durchführungsvertrag geregelt.
Da es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass es bei Berücksichtigung der gewerblichen Geräusch-Vorbelastung zu Richtwert-Überschreitungen kommen wird, ist gemäß Pkt. 4.2c der TA-Lärm eine Ermittlung der Vorbelastung nicht erforderlich.

7.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gesonderte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden nicht festgesetzt., da das Schalltechnische Gutachten nachgewiesen hat, dass dieses Vorhaben unter Einhaltung der im Gutachten genannten Parameter (z.B. Oberflächengestaltung des Parkplatzes, Anordnung der Stellplätze, max. Schallleistungspegel für technische Einrichtungen) die Grenzwerte der TA-Lärm einhält.

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).

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 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit der Erweiterung des etablierten Einkaufsstandortes im Bestandsgebäude an der Bünder Straße, anstelle einer kompletten Neuplanung an einem anderen Standort, wird die Inanspruchnahme von Freiraum bzw. unversiegelter Fläche an anderer Stelle verhindert.

8.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme bisher unbebauter Flächen.
Die Gebäude sind nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.
Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

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.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten folgt der Umweltbericht den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht erfüllt die Vorgaben gem. § 2 UVPG und entspricht damit den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 17 UVPG ist damit im Genehmigungsverfahren für das Vorhaben keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c in Verbindung mit Ziffer 18.8 Anlage 1 UVPG erforderlich.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

10.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhabenbeschreibung**

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ei 19 „Großflächiger Einzelhandel östlich der Bünder Straße – L545“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Dabei umfasst das Plangebiet eine Größe von 0,6 ha und liegt östlich der Bünder Straße (L 545), im südlichen Bereich des Gemeindeteils Eilshausen, unmittelbar im Ortseingangsbereich von Lippinghausen.

Der flächenmäßig größte Teil des Plangebietes ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt (Lidl) sowie den westlich und nördlich davon bestehenden Kundenparkplatz gekennzeichnet. Die Grünstrukturen bestehen aus jungen, z.T. niedrigwüchsigen Gehölzanpflanzungen die der Durchgrünung der Stellplätze und der Eingrünung des derzeitigen Lidl-Marktes dienen.

- **Umweltschutzziele**

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Ei 12, der für die Fläche im wesentlichen ein Mischgebiet festsetzt. Umweltschutzziele z.B. im Sinne eines rechtskräftigen Landschaftsplanes bestehen daher für das Plangebiet nicht.

Nachfolgend werden die gesetzlich zu beachtenden Ziele zum Schutz der Umwelt aufgeführt. Diese werden je nach Planungsrelevanz bei der Analyse der Schutzgüter berücksichtigt.

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

Tab.1: Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klimaschutz	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB). Des Weiteren ist zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Prognose bei Planrealisierung in Bezug auf die zu erwartenden Änderungen bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ei 19.

Schutzgut	Bestand	Auswirkungsprognose
Mensch	- Im Plangebiet besteht ein Lebensmittelmarkt (Lidl). Es ist mit betriebstypischen Emissionen z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr zu rechnen. Es besteht eine Arbeitsplatzfunktion. - Im Umfeld bestehen Wohnbauflächen. - Das Plangebiet ist für Zwecke der Naherholung ungeeignet.	- Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist nicht mit deutlich erhöhten Emissionen zu rechnen. Erforderlich werdende Lärmissionsabstände oder –maßnahmen zur Wohnbebauung müssen im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden (vgl. Kap.7). - Die bestehende Arbeitsplatzfunktion bleibt erhalten. Mit der Änderung werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	- Die Grünstrukturen im Plangebiet werden aus Anpflanzflächen die der Eingrünung des bestehenden Lidl-Marktes dienen gebildet. Die angepflanzten Gehölze sind i.d.R. jung. - Der bestehende Kundenparkplatz ist vollversiegelt, weist einige Baumscheiben mit (jungen) Bäumen auf. - Das Plangebiet übernimmt aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen nahezu keine Funktion zur Erhaltung der biologischen Vielfalt.	- Die der Eingrünung dienende Fläche bleibt bestehen. - Die Baumpflanzungen werden planungsrechtlich gesichert. Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Arten- und Biotopschutz	- Das Plangebiet und die vorhandenen (Biotop)-Strukturen sind für den Arten- und Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung. - Es bestehen aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung und unter Berücksichtigung der durchgeführten Artenschutzprüfung (vgl. Kap. Biotop- und Artenschutz) keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten.	- Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 (1) BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ können nach derzeitigem Kenntnisstand durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. - Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung ggfs. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind mit Durchführung des Bebauungsplanes keine voraussichtlichen nachteiligen Beeinträchtigungen verbunden.

Schutzgut	Bestand	Auswirkungsprognose
Boden	- Soweit nicht bereits (voll)versiegelt handelt es sich bei dem Boden um einen besonders schutzwürdigen, fruchtbaren Boden (Typische Parabraunerde, z.T. tiefreichend humos) mit Bodenwertzahlen zwischen 60 und 75 Punkten. Dieser weist auch in lang anhaltenden Trockenperioden in Trockenjahren eine ausreichende Wasserversorgung auf; sehr hohe Speicherfähigkeit; geländeklimatisch bevorzugte tiefgründige schluffig-lehmige Böden; günstige Durchlüftung des Bodens; Pflanzengesellschaften des Grünlandes: typische Weidelgras-Weißklee-Weide (*Lolio-Cynosuretum*, typische Variante), typische Glatthaferwiese (*Dauco-Arrhenatheretum*, typische Variante). - Im Zuge der Bauarbeiten fanden bereits umfangreiche Bodenbewegungen und -veränderungen statt. Entsprechende Vorbelastungen müssen angenommen werden.	- Mit der Planänderung wird eine geringe Versiegelung bzw. Überformung der vorbelasteten Bodenstrukturen vorgenommen. - Die bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt in westliche Richtung, d.h. im Bereich des derzeit bereits versiegelten Parkplatzes. Durch die Festsetzung der Fläche zur Anpflanzung im östlichen Bereich des Plangebietes wird die im Bebauungsplan Ei12 mit „A1“ gekennzeichnete Fläche sogar um rund 2 m in westliche Richtung erweitert. Insgesamt werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet; es handelt sich um eine maßvolle Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes.
Wasser	- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer vorhanden. - Dem Plangebiet unterliegt der Grundwasserkörper „Mittellippische Trias-Gebiete“. Hierbei handelt es sich um einen Kluft-Grundwasserleiter. - Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt.	- Mit den weiteren zu erwartenden Versiegelungen ist aufgrund der Vorbelastungen keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auf lokaler Ebene verbunden. Es werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.
Klima und Luft / Klimaschutz	- Das Plangebiet wird von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der freien Landschaft geprägt. - Es bestehen durch die derzeitige Nutzung entsprechende Vorbelastungen z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr. - Angrenzende Grünländer weisen Funktionen der Kaltluftentstehung auf.	- Eine wesentliche Änderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist aufgrund der dominierenden Wirkung der freien Landschaft nicht zu erwarten. - Eine wesentliche Zunahme von Emissionen / Immissionen ist nicht zu erwarten. Insgesamt werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.
Landschaft	- Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungssbereich und umfasst einen bestehenden Lidl-Markt. - Gem. rechtskräftigem BP Ei 12 besteht eine nahezu vollständige Eingrünung durch festgesetzte Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Gehölzen.	- Die planungsrechtlich festgesetzten Eingrünungen des Lidl-Marktes bleiben durch entsprechende Festsetzungen gesichert, erhalten. Es sind keine voraussichtlichen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Bestand	Auswirkungsprognose
Kultur- und Sachgüter	- Innerhalb des Plangebietes liegen keine bekannten Baudenkmäler oder sonstigen Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetztes (DSch-GNW). - Der bestehende Lidl-Markt stellt ein Sachgut dar.	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten. Es werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	- Besondere Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern liegen nicht vor.	Es bestehen keine besonderen (ökosystemaren) Wirkungszusammenhänge, so dass bei Umsetzung des Planvorhabens eine negative Kumulation von Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang bestehen bleiben bzw. genutzt.

10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **NATURA 2000**

Aufgrund der großen Entfernung von mehr als 3,5 km und der vorgesehenen Nutzung sind keine Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete zu erwarten.

- **Eingriffsregelung**

Mit der vorliegenden Planung ist im Vergleich mit dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand des Plangebietes kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre.
Die bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt in westliche Richtung, d.h. im Bereich des derzeit bereits versiegelten Parkplatzes. Durch die Festsetzung der Fläche zur Anpflanzung im östli-

chen Bereich des Plangebietes wird die im Bebauungsplan Ei12 mit „A1“ gekennzeichnete Fläche (durch die Rücknahme der Baugrenze) sogar um rund 2 m in westliche Richtung erweitert.

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich hier um eine betriebliche Erweiterung eines bestehenden Lidl-Marktes in der Gemeinde Hiddenhausen handelt sind alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen an anderer Stelle nicht möglich. Hier besteht die optimale Möglichkeit die bestehenden Strukturen des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu nutzen und betriebswirtschaftlich sinnvoll zu erweitern.

10.6 Zusätzliche Angaben

10.6.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandserfassungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes der Umgebung.
Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

10.6.2 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.
Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.
Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

10.7 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhab
enbezogenen Bebauungsplanes Ei 19 der Gemeinde Hiddenhausen soll die Erweiterung eines bestehenden Lidl-Marktes im Ortsteil Eilshausen planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 0,6 ha und befindet sich im Norden von Lippinghausen im Übergangsbereich zu Eilshausen.
Es wird begrenzt durch:

– die Bünder Straße L 545 im Westen,
– die Wohnbebauung südlich der Adlerstraße im Norden,
– einer Grünlandfläche im Osten sowie

– im Süden durch einen Handwerksbetrieb und Wohnbebauung.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Ei 12 vor, der für die Fläche im wesentlichen Mischgebiet festsetzt. Die vorherrschenden (Biotop)strukturen werden aus jungen Gehölzanpflanzungen, die der Eingrünung des bestehenden Lebensmittelmarktes dienen, gebildet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes sowie den Kundenparkplatz vollversiegelt.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (ASP I), bei der mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Durchführung des Vorhabens prognostiziert werden, lässt bei Einhaltung einer Bauzeitenregelung keine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erkennen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Artenschutzprüfung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Mit der vorliegenden Planung ist im Vergleich mit dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand des Plangebietes kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Die bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt in westliche Richtung, d.h. im Bereich des derzeit bereits versiegelten Parkplatzes. Durch die Festsetzung der Fläche zur Anpflanzung im östlichen Bereich des Plangebietes wird die im Bebauungsplan Ei12 mit „A1“ gekennzeichnete Fläche (durch die Rücknahme der Baugrenze) um rund 2 m in westliche Richtung erweitert.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Bearbeitet für die Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im November 2016

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld