

1 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet, mit einer Größe von 0,6 ha liegt östlich der Bündler Straße (L 545), im südlichen Bereich des Gemeindeteils Eilshausen, unmittelbar im Ortseingangsbereich Lippinghausen.

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.

Im frühzeitigen Verfahren war zunächst Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.300 qm geplant, die u.a. auch eine bauliche Erweiterung Richtung Osten erfordert hätte. Die Erweiterung auf nur 1.010 qm kann im Bestandsgebäude erfolgen und führte somit zu einer Verkleinerung des Geltungsbereiches im Osten.

Mit der Erweiterung des Marktes werden 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.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) nicht gegeben waren, ist das Bauleitplanverfahren für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des §§ 2 - 4 BauGB durchgeführt worden.

3 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Termine
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeindeentwicklungsausschuss	23.11.2015
Amtliche Bekanntmachung	28.09.2016
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch den Gemeindeentwicklungsausschuss	05.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	11.10.2016 bis 11.11.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeindeentwicklungsausschuss	28.11.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	12.01.2017 bis 15.02.2017
Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Hiddenhausen	30.03.2017

4 Umweltbelange

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen, inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

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 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 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.

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

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.

6 Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Öffentlichen Auslegung wurden seitens der Behörden einige Hinweise geäußert.

Die IHK sowie der Handelsverband Westfalen Lippe haben angeregt, die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % zu begrenzen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da der LIDL-Markt in einem zentralen Versorgungsbereich liegt und gemäß Einzelhandelserlass NRW (bzw. § 24 a Landesentwicklungsprogramm) zentrenrelevante Randsortimente nur auf max. 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen sind, wenn das Vorhaben nicht im zentralen Versorgungsbereich liegt.

Die Landwirtschaftskammer und der Kreis Herford haben sich zu den erforderlichen Ausgleichflächen geäußert. Diese Anregung wurde jedoch mit der Reduzierung des Geltungsbereiches im Rahmen der Offenlage irrelevant.

Des Weiteren hat die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Herford angeregt, dass die im Lärmschutzgutachten gemachten Anforderungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden sollen. Weitere Anregungen und Hinweise waren nur redaktioneller Art. Seitens der Öffentlichkeit kam eine Anregung, mit dem Inhalt, dass bisherige Nachtanlieferungsverbot beizubehalten.

Den Anregungen wurde im frühzeitigen Verfahren entsprochen.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Kreis erneut seine Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Strassen NRW wies darauf hin, dass die Erschließung des Plangebietes weiterhin ohne Defizite insbesondere für die Verkehrsteilnehmer auf der L 545 gewährleistet werden muss und ggf. entstehende verkehrsregelnde Maßnahmen durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind.

Die Bezirksregierung Detmold wies darauf hin, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet „Hiddenhausen“ der Zone III befindet und die dazugehörige Verordnung zu beachten sei.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Gemeinde Hiddenhausen daher in seiner Sitzung am 30.03.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ei 19 „Großflächiger Einzelhandel östlich der Bündler Straße – L 545 –“ beschlossen.

Bearbeitet für die Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im April 2017

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