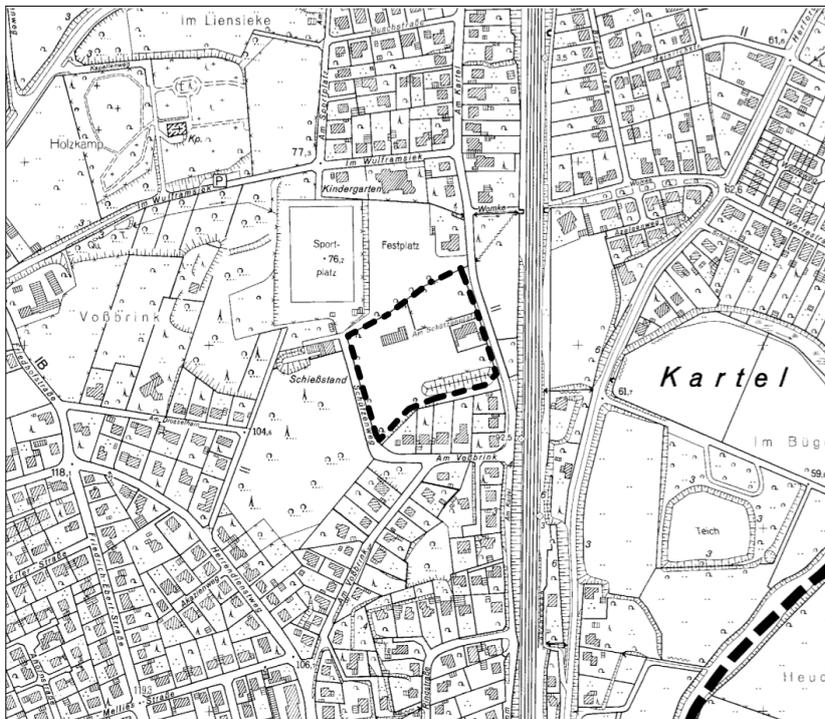


# Bebauungsplan Nr. Sc 5 „Gewerbefläche am Schützenplatz“ 1. Änderung

Begründung  
– Entwurf –

Ortsteil Schweicheln-Bermbeck (Stand: 24.04.2017)

Gemeinde Hiddenhausen



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss I Räumlicher Geltungsbereich I Planungsanlass	3
1.2	Planverfahren	3
1.3	Planungsvorgaben	4
<b>2</b>	<b>Änderungsbereich</b>	<b>4</b>
2.1	Änderungspunkt 1	4
2.1.1	Änderung von „öffentliche Verkehrsfläche“ in „Gewerbegebiet“	4
2.2	Änderungspunkt 2	4
2.2.1	Anpassung der Baugrenzen	4
2.3	Änderungspunkt 3	5
2.3.1	Wegfall von zwei Leitungsrechten	5
2.4	Änderungspunkt 4	5
2.4.1	Redaktionelle geringfügige Anpassungen an den aktuellen Katasterplan	5
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>6</b>
6.1	Biotop- und Artenschutz	6
6.2	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	7
6.3	Forstliche Belange	7
6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	7
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>7</b>
7.1	Altlasten und Kampfmittel	7
7.2	Denkmalschutz	8
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>8</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss I**

#### **Räumlicher Geltungsbereich I Planungsanlass**

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. Sc 5 „Gewerbefläche am Schützenplatz“ nach den Vorschriften des § 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu ändern und dies am 08.05.2017 zu beschließen.

Das Bebauungsplan-Gebiet befindet sich im Ortsteil Schweicheln. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Sc 5. Der Geltungsbereich, mit einer Größe von 1,6 ha, ist der Plangebietsabgrenzung im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Sportplatz und einen Festplatz begrenzt. Östlich verläuft die Gemeindestraße „Am Kartel“ und die mehrgleisige Bahnstrecke Hannover–Hamm. Im Süden schließt Wohnbebauung an. Im Westen verläuft der Schützenweg, der das Plangebiet von einem Waldgebiet am Fuße des Schweichelner Berges trennt.

Anlass der Änderung ist die geplante Ansiedlung eines Betriebes südlich der Erschließungsstraße, der einen anderen Flächenzuschnitt benötigt, als der rechtskräftige Bebauungsplan dies derzeit zulässt. Die bestehenden Erschließungsstiche sind künftig nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus werden aufgrund von Betriebserweiterungen im nördlichen Bereich ebenfalls die Baugrenzen angepasst.

### **1.2 Planverfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Sc 5 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. Sc 5 ermöglichten Nutzungen lösen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung 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. 6.1).

### 1.3 Planungsvorgaben

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

Da die Änderung ausschließlich die Rücknahme einer Erschließungsstraße erfasst und die Festsetzung eines Gewerbegebietes bestehen bleibt, ist der Bebauungsplans Nr. Sc 5 mit der 1. Änderung weiterhin aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, der eine Mischbaufläche darstellt, entwickelt.<sup>2</sup>

Naturschutzrechtliche Vorgaben aus der Landschaftsplanung sind nicht vorhanden.

## 2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich für die 1. Änderung ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich.

### 2.1 Änderungspunkt 1

#### 2.1.1 Änderung von „öffentliche Verkehrsfläche“ in „Gewerbegebiet“

Aufgrund einer veränderten Grundstücksaufteilung werden die beiden Erschließungsstiche (hier „öffentliche Verkehrsfläche“) Richtung Süden zurückgenommen und in „Gewerbegebiet“ geändert. Geplant ist die Ansiedlung eines Bürogebäudes für ein Ingenieurbüro sowie die Errichtung einer Lagerhalle für Oldtimer.

### 2.2 Änderungspunkt 2

#### 2.2.1 Anpassung der Baugrenzen

Wie bereits in Änderungspunkt 1 erläutert, hat sich die Grundstücksaufteilung geändert. Zur Errichtung der geplanten Gebäude ist die Erweiterung der Baugrenzen südlich der Straße Am Schützenplatz erforderlich. Ein Abstand von 3 m zur Straße wird eingehalten.

Nördlich der Straße Am Schützenplatz ist bereits heute ein Tiefbaubetrieb angesiedelt, der auf seinem Grundstück eine Halle erweitern möchten. Es werden auch hier die Baugrenzen nach Norden sowie Osten und Westen ausgeweitet, unter Einhaltung eines 3 m Abstandes zum bereits bestehenden Leitungsrechtes, um erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen der Leitungen sicherzustellen.

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

<sup>2</sup> Gemeinde Hiddenhausen: Flächennutzungsplan

## **2.3 Änderungspunkt 3**

### **2.3.1 Wegfall von zwei Leitungsrechten**

Um die Leitungsführung der südlichen Grundstücke zu den Vorflutern zu sichern, waren im Bebauungsplan bisher drei Flächen für Leitungsrechte gesichert. Die beiden westlich gelegenen Leitungsrechte werden künftig, aufgrund des veränderten Grundstückszuschnittes nicht mehr benötigt.

## **2.4 Änderungspunkt 4**

### **2.4.1 Redaktionelle geringfügige Anpassungen an den aktuellen Katasterplan**

Die Katastergrundlage des Ursprungsbebauungsplanes stammt aus dem Jahre 2010 und stimmt nicht mehr mit den sich verändernden Grundstückaufteilungen bereits realisierter Gebäude sowie der Erschließungsstraße überein. Die Unstimmigkeiten werden redaktionell angepasst, da sie nicht zu veränderten Festsetzungen führen.

## **3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über über die Straße Am Kartel an das Straßennetz angebunden. Die Straße Am Kartel verbindet das Gebiet wiederum mit der nördlich verlaufenden Schweichelner Straße, über die nach Osten die B 239 und nach Westen die L 545 erreichbar sind

Die privaten Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.

Das Plangebiet ist über eine Haltestelle im Eckbereich Schweichelner Straße / Am Kartel (Kirche) an den öffentlichen Personennahverkehr in einer Entfernung von ca. 250 m angebunden.

## **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. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Sc 5 aus dem Jahre 2010 gelten unverändert fort.

## 6 Natur und Landschaft / Freiraum

### 6.1 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Es wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob aufgrund der vorliegenden Änderungspunkte Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Hiddenhausen, Ortsteil Schweicheln, westlich der Straße Am Kartel und südlich sowie nördlich der Stichstraße Am Schützenplatz. Für den Bereich der 1. Änderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. Sc 5 „Gewerbefläche am Schützenplatz“. Entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht eine teils intensive gewerbliche Nutzung, insbesondere im nördlichen Bereich.

Gemäß Auszug aus der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Sc 5 „Gewerbefläche am Schützenplatz“ handelt es sich bei dem Standort um einen seit langem baulich genutzten Standort im Siedlungszusammenhang. Artenschutzfachliche Konflikte konnten dementsprechend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Da in vorliegendem Fall mit den genannten Änderungspunkten – mit Ausnahme der teilweisen Erweiterung von Baugrenzen (Änderungspunkt 2) – keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden können, sind mit Durchführung des Planvorhabens unter Beachtung der gegebenen Nutzungen und der daraus resultierenden Vorbelastungen bei Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend ebenfalls keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten.

Es liegen - auch unter Beachtung vorliegender Daten des Fundortkatasters (LINFOS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV, Abfrage vom 24.04.2017) - keine Hinweise auf essentielle Funktionen für planungsrelevante Arten innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Es bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten sind aufgrund der gegebenen Abstände von mehr als 4 km nicht betroffen.

Unter Beachtung der Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz in Be-

\* Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der 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.

zug auf europäische Vogelarten, d.h. keine Entfernung von Gehölzen während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. bis 30.09.) sind keine artenschutzfachlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG bei Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.

## **6.2 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Der Änderungsbereich liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich der Gemeinde Hiddenhausen, im Ortsteil Schweicheln. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungszusammenhang ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

Die Gebäude werden 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.

## **6.3 Forstliche Belange**

Belange der Forstwirtschaft ergeben sich aus dem westlich anschließenden Waldgebiet. Der bereits im Ursprungsplan beachtete Waldabstand von 30 m ist von der 1. Änderung nicht betroffen.

## **6.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Die Festsetzungen zur Entwässerung der Grundstücke bleiben weitgehend erhalten, mit Ausnahme der beiden Leitungsrechte im südlichen Teil des Bebauungsplanes (s. Änderungspunkt 3).

## **7 Sonstige Belange**

### **7.1 Altlasten und Kampfmittel**

Ein Verdacht auf Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung, die jedoch nicht die Änderung direkt berührt. Die Aussagen der Begründung des Urbebauungsplanes gelten unverändert fort.

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 Gegen-

stände 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).

## **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.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen  
Coesfeld, im April 2017

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