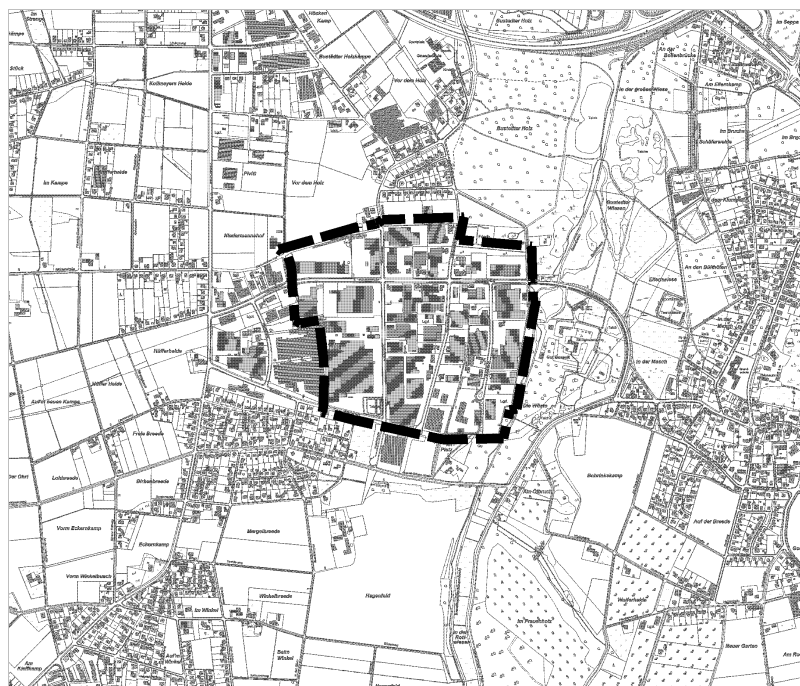




GEMEINDE HIDDENHAUSEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. Hi 10

„Gewerbegebiet Hiddenhausen“



Satzung, Juni 2022

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Art des Bebauungsplans und Planverfahren
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bestehendes Planungsrecht
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer und Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Festsetzungen**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Grundsätzliche Plankonzeption
 - 4.3 Art der baulichen Nutzung
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Immissionsschutz
 - 5.3 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.5 Eingriffsregelung
 - 5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Nutzungsübersicht, Stand April 2022

1. Einführung

1.1 Planungsanlass

Der Gewerbestandort Hiddenhausen/Enger/Bünde ist i. W. in den 1970er Jahren gemeindegebietsübergreifend entstanden und hat sich seither ganz überwiegend im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt. Der historisch gewachsene, regional bedeutsame Gewerbestandort liegt zu großen Teilen nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu stärker schutzbedürftigen Nutzungen und ist verkehrlich gut in das regionale/überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die gewachsenen gewerblichen Strukturen werden insbesondere durch klein- und mittelständige Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie diesbezüglich ergänzenden Handwerk, Großhandel und Logistik/Lagerhaltung geprägt. Das Gebiet ist vollständig bebaut, Möglichkeiten für betriebliche Erweiterungen oder Neuansiedlungen sind am Standort nur im Fall der Nachnutzung freiwerdender Flächen gegeben. Bislang ist es der Gemeinde hierbei gelungen, den typischen Gewerbegebietscharakter zu erhalten. Im Gebiet aktuell un- bzw. mindergenutzt sind nach Nutzungsaufgabe eines Betriebs der Küchenmöbelindustrie einzelne größere Flächen bzw. Ausstellungshallen. Verschiedene Anfragen in jüngerer Vergangenheit zur Umnutzung dieser Gewerbeflächen bzw. leerstehenden Gewerbeimmobilien (z. B. in einen Festsaal mit Gastronomie oder in verschiedenartige Beherbergungsbetriebe) zeigen jedoch, dass bei Umsetzung derartiger Vorhaben der ursprüngliche Gebietscharakter eines typischen Gewerbegebiets „kippen“ könnte.

Für gewerbliche Nutzungen gut geeignete und relativ (emissions-)konfliktarme Flächen sind im Gemeindegebiet und in der Region begrenzt. Insofern ist die Gemeinde bestrebt, die Standorte der vorhandenen produzierenden und verarbeitenden Betriebe, Handwerksbetriebe etc. mit ihren wohnortnahen Arbeitsplätzen zu sichern und freiwerdende Flächenpotenziale entsprechend zweckgebunden für ortstypische Handwerks- und Gewerbebetriebe vorzuhalten. Vom Grundsatz her nach § 34 BauGB zulassungsfähige, aber hierzu konkurrierende Nutzungen bzw. eine Belegung der Flächen durch standortfremde Nutzungen soll daher unterbunden werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbegebietsstruktur beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet aktuell gemäß § 34(2) BauGB nach ihrer Art – vorliegend insofern nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete). Demnach können neben den eigentlichen „Leitnutzungen“ des Gewerbes auch andere Betriebsformen gewerblicher Art wie bspw. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerblich betriebene Sportanlagen, großflächige Gastronomie u. v. m. zulässig sein, sofern sie einen nicht erheblich belastenden Störgrad aufweisen. Eine hinreichende Steuerung bzgl. der Ansiedlung der angestrebten „primären“ gewerblichen Nutzungen bzw. die Einschränkung der Zulässigkeit anderer potenziell möglicher Vorhaben ist insofern im Rahmen des § 34 BauGB nicht hinreichend gut möglich. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist hier gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Die Gemeinde Hiddenhausen hat daher beschlossen, im Bereich des gewachsenen Gewerbestandorts den Bebauungsplan Nr. Hi 10 „Gewerbegebiet Hiddenhausen“ aufzustellen. Ergänzend hat sie zur Sicherung der Planung den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

1.2 Art des Bebauungsplans und Planverfahren

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzungen geregelt werden, so dass ein **einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30(3) BauGB** aufgestellt wird. Das Erfordernis zur Regelung weitergehender Planinhalte wird angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen für den historisch gewachsenen, vollständig erschlossenen und bebauten Gewerbestand-

ort nicht gesehen. Über die Art der Nutzung hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit weiterhin nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Wenn sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann nach § 13(1) BauGB das vereinfachte Verfahren auch bei der Aufstellung einfacher Bebauungspläne im Sinne von § 30(3) BauGB angewendet werden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13 BauGB sind, dass:

- keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1(6) Nr. 7b BauGB) bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Das Plangebiet erfasst einen gewerblich geprägten Bereich, bei dem es sich aktuell um ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34(2) BauGB i. V. m. § 8 BauNVO handelt. Mit der Planung soll die gewachsene gewerbliche Struktur durch Steuerung der Art der baulichen Nutzung langfristig gesichert werden. Im Sinne der Bestandssicherung sollen im Rahmen der planerischen Feinsteuerung i. W. Betriebsformen gewerblicher Art, die in einem Gewerbegebiet zwar zulässig sein können, aber nicht den wesentlichen Charakter eines solchen Gebiets bestimmen, beschränkt werden. Es werden darüber hinaus keine Regelungen dahingehend getroffen, die bereits vorhandene Betriebe/Nutzungen ausschließen. Der Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben wird somit auch künftig den bisherigen Zulässigkeitsmaßstab abbilden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG, hier Anlage 1) oder Landesrecht unterliegen, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Der Gewerbebestandort ist vollständig entwickelt, es werden weder neue Baurechte geschaffen, noch werden Betriebe/Anlagen erfasst, die heute dem Störfallrecht unterliegen. Vorsorglich sollen entsprechende Betriebe/Anlagen darüber hinaus auch künftig nicht zugelassen werden. Eine störfallrechtliche Relevanz der Planung kann insofern ausgeschlossen werden.

Schutzgüter gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden und werden somit nicht beeinträchtigt. Anhaltspunkte, dass die vorliegende bestandsorientierte Sicherung der vorhandenen Nutzungen ohne Gebietserweiterung und ohne Schaffung neuer Baurechte Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutz-Gebieten beeinträchtigen könnte, liegen somit ebenfalls nicht vor.

Zusammenfassend werden alle Voraussetzungen des § 13 BauGB kumulativ erfüllt, so dass der Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Hiddenhausen“ im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** aufgestellt werden kann.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. Hi 10 umfasst den gewachsenen Gewerbestandort im Norden/Nordwesten der Gemeinde Hiddenhausen. Es erfasst auf insgesamt ca. 46 ha alle gewerblich genutzten Flächen im Bereich der Fluren 10 und 11 der Gemarkung Hiddenhausen, die bislang im Rahmen des § 34 BauGB zu bewerten sind und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grenze zur Stadt Bünde
- im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet Brandbachtal
- im Süden i. W. durch das o. g. Landschaftsschutzgebiet, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Hi 9 der Gemeinde Hiddenhausen und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 der Stadt Enger sowie
- im Westen durch die Grenze zur Stadt Enger.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil eines gewachsenen gewerblichen Schwerpunkts, der sich über die Gemeindegrenze von Hiddenhausen hinaus insbesondere weiter nach Westen auch auf dem Stadtgebiet von Enger erstreckt. Der gewerbliche Standort mit seinen z. T. sehr flächenintensiven gewerblichen Nutzungen hat sich ganz überwiegend in den 1970er Jahren entwickelt.

Die Erschließung erfolgt über die das Gebiet in West-Ost-Richtung querende Industriestraße, über die das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (i. W. Kreisstraße K 13, Landesstraßen L 557, L 782, L 545 und hierüber an die Autobahnen A 30 und A 2) angebunden ist. Über die von der Industriestraße abzweigenden Straßen Bosch-, Siemens- und Dieselstraße ist das Gewerbegebiet intern erschlossen. In südliche Richtung sind diese Straßen i. W. als Sticherschließung angelegt. Im Bereich des Plangebiets gibt es mehrere Bushaltestellen, wobei regelmäßige ÖPNV-Anbindungen i. W. zu den Nachbarkommunen bestehen. Haltstellen innerhalb des Plangebiets werden durch die Stadtbuslinie 1/546 (Bünde) werktags stündlich, teilweise auch halbstündlich sowie vereinzelt durch Fahrten der Regionalbuslinie 647 (Enger – Hiddenhausen – Herford) angefahren. Darüber hinaus befindet sich am Minden-Weseler-Weg (ca. 500 m westlich) eine Haltestelle der Linie 654 (Enger-Bünde), die werktags überwiegend stündlich bedient wird.

Die im Plangebiet realisierten Nutzungen reichen von verschiedenartigen produzierenden/verarbeitenden Betrieben über Unternehmen des Großhandels und der Logistik bis hin zu kleineren Handwerksbetrieben und Unternehmen des Baugewerbes. Ein Branchenschwerpunkt liegt in der Möbelindustrie inklusive zugeordneter Handwerks-, Dienstleistungs- und Zulieferunternehmen (z. B. Holzverarbeitung, chemische Mittel, Lager/Logistik). Darüber hinaus finden sich aber auch anderweitig spezialisierte Unternehmen, bspw. aus den Bereichen der Metall-/Kunststoffverarbeitung (Verbindungselemente, Werkzeugbau, Bauteile für Bauwirtschaft etc.), der pharmazeutischen Industrie (Körperpflegemittel), ein Industriedienstleister (Tankreinigung), allgemeiner Großhandel mit Baustoffen oder Kfz-bezogenes Gewerbe. Darüber hinaus sind auch einzelne allgemeine Bürogebäude sowie eine Tennishalle vorhanden. Zudem hat ein regional tätiger Abfallentsorger seinen Standort im Gebiet.

Der Gewerbestandort weist insbesondere im westlichen Teilbereich flächenintensive Nutzungen bzw. großflächig zusammengehörige Betriebsflächen auf. Der zentrale Bereich südlich der Industriestraße ist in Teilen zwar etwas stärker strukturiert, gleichzeitig finden sich hier jedoch auch Unternehmen, die über mehrere Teilstandorte innerhalb des Gebiets verfügen (betrifft insbesondere den Bereich entlang der Siemensstraße sowie der Industriestraße). Ebenso sind Verflechtungen zwischen einzelnen Betrieben erkennbar (z. B. Wahrnehmung von Industriedienstleistungen durch Nachbarbetriebe u. Ä.). Nördlich der Industriestraße hat sich ein vergleichsweise kleinteilig strukturierter Bereich entwickelt. Ergänzend verwiesen wird hierzu auch auf die beigefügte Nutzungsübersicht (s. Anlage A.1).

Einzelne der im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen weisen einen deutlich höheren Anteil an Verkehren auch mit größeren Lkw auf. Diesbezüglich besonders frequentiert ist über die Industriestraße hinaus die Dieselstraße durch den dort ansässigen Abfallentsorger.

Teilweise wird innerhalb des Gewerbegebiets auch gewohnt. Ein Teil der Wohnnutzungen stellt nach der Genehmigungslage explizit betriebsgebundenes Wohnen dar, ein weiterer Teil ist ursprünglich im Zusammenhang mit der Betriebsansiedlung entstanden und auch heute noch in die jeweiligen gewerblichen Betriebe integriert. Einige der Wohngebäude stellen jedoch auch freie Wohnnutzungen ohne (heute noch) erkennbaren Betriebsbezug dar. Spezifische Nutzungseinschränkungen der dort jeweils umliegenden Betriebe sind nach Aktenlage jedoch nicht vorhanden. Lediglich im nördlichen Randbereich finden sich Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen Schallimmissionen zum Schutz von außerhalb des Gebiets liegenden Wohngebäuden.

Im Umfeld des Plangebiets sind insbesondere im Westen bis zum Minden-Weseler-Weg weitere gewerblich geprägte Flächen vorhanden (s. o.). Im Süden setzt sich die gewerbliche Nutzung auf dem Gemeindegebiet von Hiddenhausen infolge einer betrieblichen Erweiterung noch bis zur August-Griese-Straße fort. Darüber hinaus schließt im Südwesten ein überwiegend wohngeprägter Siedlungsbereich auf dem Stadtgebiet von Enger an. Nördlich schließen unmittelbar an der Gebietsgrenze einzelne Hofstellen und Ackerflächen sowie der Friedhof Bustedt an. In rund 85 m Entfernung beginnt im Bereich Hopfenstraße ein kleiner Wohnsiedlungsbereich mit i. W. kleineren Ein-/Zweifamilienhäusern und nach Süden ausgerichteten Vorgärten. Darüber hinaus grenzen im Osten die Flächen des Brandbachtals mit zusammenhängenden Gehölzbeständen und dem Gut Bustedt (Biologiezentrum) an.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Nach dem **Landesentwicklungsplan NRW** wird die Gemeinde Hiddenhausen als Grundzentrum eingestuft. Der zeichnerisch festgelegte Siedlungsraum umfasst den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung im LEP-Aufstellungsverfahren. Entsprechend der Ziele und Grundsätze zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im aktuell gültigen **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** (2004), ist das Plangebiet Teil eines festgelegten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), der sich über die Gemeindegrenzen hinaus weiter in westliche und in nördliche Richtung bis zur Trasse der A 30 erstreckt. Der bereits auf dem Stadtgebiet von Enger im Südwesten anschließende Siedlungsbereich ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie die östlich anschließenden Flächen als Teil des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs, z. T. überlagernd mit verschiedenartigen Freiraum-

funktionen festgelegt. Gemäß den regionalplanerischen Zielvorgaben soll die gewerblich/industrielle Entwicklung vorrangig in den im Regionalplan dargestellten GIB erfolgen, dagegen sollen tertiäre Nutzungen dort nur in untergeordnetem Maß verwirklicht und die gewerblich/industrielle Entwicklung behindernde Nutzungen vermieden werden. Die entsprechenden GIB-Flächen sind daher vorrangig für Betriebe des produzierenden Gewerbes vorzuhalten, die aufgrund ihrer Wohnunverträglichkeit nicht innerhalb von ASB-Flächen untergebracht werden können. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar.

Die vorliegende Planung dient der Sicherung des gewachsenen Gewerbebestands mit seinen bislang gewerbegebietstypischen Nutzungen (s. Kapitel 3.1), einer wesentlichen Änderung der bestehenden Nutzungsstrukturen soll vorgebeugt werden. Die Planung erstreckt sich ausschließlich auf den bereits entwickelten Gewerbebestand, eine Erweiterung in den Freiraum wird nicht vorbereitet. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt entspricht.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit das Planverfahren zur **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** (Entwurf 2020) durch. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend. Nach dem bisherigen (frühen) Stand des Neuaufstellungsverfahrens wird der bislang gewerblich geprägte Siedlungsbereich im Bereich des Plangebiets auch weiterhin innerhalb eines GIB und damit in einem Vorranggebiet für die Unterbringung von emittierenden Industrie-/Gewerbebetrieben, öffentlichen Betrieben und Einrichtungen liegen; durch ergänzende Regelungen zu den zulässigen Nutzungs(unter)arten soll die Zweckbestimmung für GIB sichergestellt werden (Ziele S 5, S 7). Weitere und/oder geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der bisherige Regionalplan-Entwurf nicht.

Im Rahmen der Abwägung zu den geplanten Zielen im Regionalplan-Entwurf 2020 ist festzuhalten, dass in dieser gewerblich vorgeprägten Ortslage der bestandsorientierten Sicherung des Gewerbebestands die mit der GIB-Ausweisung verbundene künftige Zielsetzung bzgl. der überwiegenden Ansiedlung nur von stärker emittierenden Betrieben nicht entgegen steht. Unter Berücksichtigung der gewachsenen Gewerbegebietsstrukturen und der Regelungsmöglichkeiten der BauNVO werden gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die zu einer primären gewerblichen Nutzung potenziell in Konkurrenz stehende Nutzungen (weiterhin) einschränken bzw. ausschließen. Zudem sind nach den Erläuterungen zum Regionalplan-Entwurf innerhalb der GIB-Flächen gewerbliche Nutzungen mit geringerem Störungspotenzial nicht ausgeschlossen, wenn insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes zu benachbart vorhandenen oder geplanten Nutzungen eine Ausweisung für industrielle Nutzungen nicht möglich ist. Insofern wäre die vorliegende Planung auch künftig mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

b) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hiddenhausen stellt die Flächen im Plangebiet ganz überwiegend als gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen dar, wobei diesbezüglich keine weitergehenden Regelungen o. Ä. getroffen wurden. Soweit nach Aktenrecherche erkennbar, geht diese Darstellung ursprünglich auf grundlegende immissionsschutzbe-

zogene Überlegungen aus den 1980er Jahren mit Blick auf die nahe gelegenen Siedlungsbereiche in den Stadtgebieten Enger und Bünde zurück. Kleinräumig im Randbereich der gewerblichen Baufläche entlang des Bustedter Wegs im Südwesten sowie außerhalb des vorliegenden Plangebiets fortführend in Richtung Süden ist zusätzlich eine Signatur „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ enthalten. Im Nordosten geht die gewerbliche Baufläche abweichend zum bereits damals vollständig realisierten Bestand in eine Waldfläche von untergeordneter Flächengröße über, die mit einer Kennzeichnung für eine Altlast/Altlastenverdachtsfläche überlagert wird. Waldflächen schließen darüber hinaus im Osten an den gesamten Gewerbebestandort an und erfassen dort naturschutzfachlich wertvollere Bereiche entlang des Brandbachs im Bereich eines Biotopverbunds (s. Kapitel 3.4). Gründe für diese schon immer vom Bestand abweichende Darstellung lassen sich auch aus den FNP-Unterlagen nicht mehr nachvollziehen.

Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Grundsätzlich besteht bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen ein Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8(2) BauGB. Ein zu entwickelnder, parzellenscharfer Bebauungsplan kann hier von den Darstellungsgrenzen durchaus abweichen, solange die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird.

Der Gewerbebestandort selbst ist in der vorliegenden Ausdehnung bereits seit den 1970er Jahren so vorhanden. Größere Waldflächen schließen im Bestand unmittelbar östlich an. Eine vergleichbare Ausprägung im Gebiet war weder vor der baulichen Entwicklung vorhanden noch findet sie eine sinnvolle Fortsetzung in westliche Richtung oder ist im Bereich der gewerblichen Nutzungen langfristig vorstellbar. Die vorliegende Planung dient hier ausschließlich der Sicherung der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungen innerhalb des gewachsenen Gewerbebestandsorts. Alleiniger Gegenstand der Planung liegt in der planungsrechtlichen Steuerung der innerhalb des Gewerbegebiets zulässigen Nutzungen bzw. Nutzungs(unter-)arten, die über die Möglichkeiten des § 34 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO hinaus konkretisierend geregelt werden. Sowohl der bisherige Charakter eines Gewerbegebiets als auch die bestehende Ausdehnung werden hierdurch nicht geändert. Trotz der untergeordneten Abweichungen zu den FNP-Darstellungen geht die Gemeinde aus den genannten Gründen davon aus, dass die Grundkonzeption des FNPs durch die vorliegende bestandsbezogene Planung nicht berührt wird und dem Entwicklungsgebot des § 8(2) BauGB entsprochen wird.

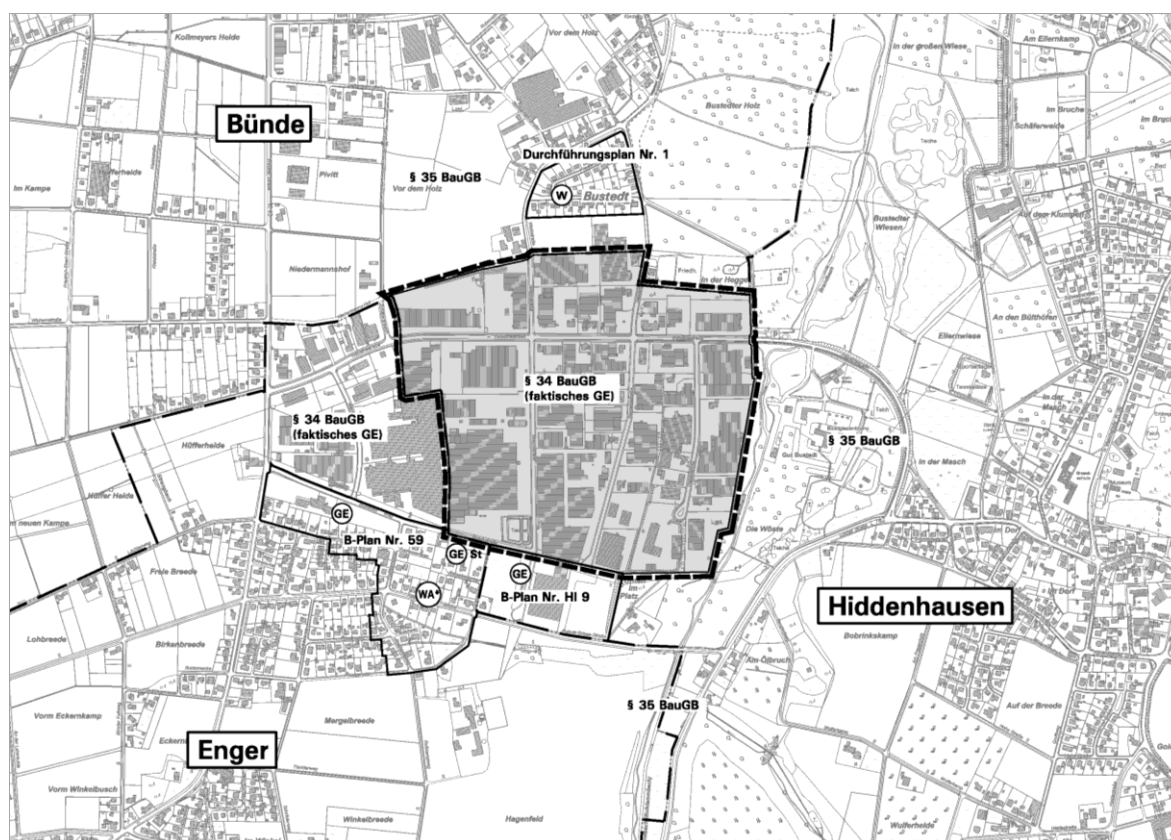
3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird bislang, ebenso wie die unmittelbar im Westen, Norden und Osten anschließenden Flächen von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Das Plangebiet selbst ist als **unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB** bzw. aufgrund der ausgeprägten Nutzungsstruktur konkret als **faktisches Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 34(2) BauGB i. V. m. § 8 BauNVO zu bewerten (s. Kapitel 1). Für die umgebenden Bereiche gelten bzgl. der zulässigen Nutzungen folgende planungsrechtliche Rahmenbedingungen (vgl. auch nachfolgende Übersichtskarte):

- **Gemeindegebiet Hiddenhausen (Süden, Osten):** Südlich anschließend an das Plangebiet wird ein Teilbereich zwischen Bustedter Weg und August-Griese-Straße vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Hi 9 „Südliche Erweiterung des GE-Gebietes Gut Bustedt“ erfasst. Dieser 1994 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan regelt i. W. die Erweiterung des gewachsenen Gewerbebestandsorts nach Süden durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO. Für Entwicklungen in diesem Bereich werden GE-typische Schallwerte vorgegeben.

Alle weiteren südlich und östlich anschließenden Flächen sind nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

- **Stadtgebiet Enger (Süden, Westen):** Auf den unmittelbar westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen setzt sich der gewachsene Gewerbebestandort weiter fort, die planungsrechtliche Situation ist vergleichbar mit der im vorliegenden Plangebiet. Der Bereich ist im Rahmen des § 34 BauGB ebenfalls als faktisches Gewerbegebiet zu bewerten. Darüber hinaus wird der Siedlungsbereich unmittelbar südlich anschließend vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Roßkamp“ (Rechtskraft 1998) erfasst. Dieser regelt angrenzend an den Gewerbebestandort die Entwicklung eines GE mit Nutzungsgliederung (zulässig sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, darüber hinaus kann betriebsgebundenes Wohnen als Ausnahme zugelassen werden) sowie entsprechend zugehörige Stellplatzflächen. An den gewerblichen Bereich schließen Flächen eines durch Gewerbelärm vorbelasteten Allgemeinen Wohngebiets (WA) an. Zum Schutz der Wohnbebauung werden auf der für Stellplätze vorgesehenen Teilfläche Schallschutzmaßnahmen geregelt (deren Umsetzung ist in Örtlichkeit aber nicht erkennbar).
- **Stadtgebiet Bünde (Norden):** Die unmittelbar anschließenden Flächen liegen außerhalb rechtskräftiger Satzungsgebiete und sind überwiegend im Rahmen des § 35 BauGB als Außenbereich zu werten. In ca. 85 m Entfernung wird vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Hopfenstraße vom Durchführungsplan Nr. 1 „Bustedt“ aus dem Jahr 1959 erfasst.



Übersicht Planungsrecht (ohne Maßstab)

Quellvermerk: Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – ABKstern – Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)ABK 2022

△ Nord

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet erfasst einen vollständig bebauten gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Es wird insofern selbst auch nicht von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans „Herford/Hiddenhausen“ erfasst. Auch Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit weisen dagegen die östlich, nordöstlich und z. T. südöstlich an den Gewerbestandort angrenzenden Flächen auf, die überwiegend auch von den Festsetzungen des **Landschaftsplans Hiddenhausen/Herford** erfasst werden. Die Flächen sind darüber hinaus insgesamt Teil des **Biotopverbunds „Bustedter Wiesen, Bustedter Holz und Gut Bustedt“** (VB-DT-HF-3817-023), der eine herausragende Bedeutung innerhalb des landesweiten Biotopverbunds besitzt. Das Gebiet stellt einen wichtigen Trittstein im regionalen Biotopverbund entlang des Brandbachs und der Wälder des Ravensberger Hügellands dar. Schutzziele liegen im Erhalt und der Optimierung des vielfältigen Feuchtgebiets mit seinen artenreichen Feuchtwiesen, Röhrichtbeständen, Feuchtwäldern und Kleingewässern. Im Einzelnen gelten für die innerhalb des Biotopverbunds liegenden Teilflächen folgende weitere naturschutzfachlichen Regelungen¹:

- Die im Nordosten anschließenden Flächen sind Teil der als Naturschutzgebiete ausgewiesenen Gebiete „**NSG Bustedter Holz**“ und „**NSG Bustedter Wiesen**“.
- Die im Osten i. W. zwischen Industriestraße und August-Griese-Straße liegenden Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „**LSG Tal- und Sieksysteme des Ravensberger Hügellands und des Herforder Berglands (Brandbachtal)**“.
- Mehrere kleine Teilbereiche innerhalb der Verbundfläche werden zudem als **gesetzlich geschützte Biotop** ausgewiesen (u. a. Stillgewässer, Sumpf-, Moor- und Bruchwaldbereiche, Nass- und Feuchtgrünland, Fließgewässerabschnitte). Diese werden vom Gewerbegebiet mindestens durch einen den Brandbach begleitenden Fußweg sowie das Gewässer selbst getrennt – Abstände betragen mindestens 75 m im Osten sowie ca. 20 m im Südosten.

Des Weiteren werden im Südosten die zwischen dem o. g. Biotopverbund und der Gewerbegebietserweiterung (s. B-Plan Nr. Hi 9) liegenden Flächen vom **Biotopverbund „Bolldambachtal zwischen Enger und Bustedt“** (VB-DT-HF-3817-009) erfasst, der ebenfalls eine herausragende Bedeutung innerhalb des landesweiten Biotopverbunds besitzt. Wesentliche Schutzziele liegen hier im Erhalt und der Wiederherstellung des naturnahen Bachtals mit Feucht- und Nassgrünland, Seggenriedern und Röhrichten, naturnahen Bachverläufen und einem größeren Waldgebiet.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft und Schutzgebiete wird trotz der unmittelbaren Nachbarschaft mit Blick auf die ausschließliche bestandsorientierte Steuerung der Art der baulichen Nutzung an diesem bereits seit vielen Jahren bestehenden Gewerbestandort mit bisheriger Kenntnis nicht erwartet.

3.5 Gewässer und Boden

Der **Brandbach** fließt östlich des Plangebiets in nördliche Richtung. Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** des in mindestens 25 m entfernten Gewässers reichen nicht bis in das Plangebiet, sie grenzen aber unmittelbar an. Das Plangebiet liegt auch außerhalb

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV), NRW Umweltdaten vor Ort, Abfrage am 04.04.2022.

von Gefahrenbereichen, in denen bei seltenen Hochwasserereignissen mit Überflutungen zu rechnen ist. **Wasserschutzgebiete** sind weder im Plangebiet noch in räumlicher Nähe vorhanden.

Gemäß Bodenkarte NRW² waren im Plangebiet ursprünglich **schluffige Lehm Böden** überwiegend als Pseudogley sowie im östlichen Randbereich als Gley-Parabraunerden anstehend. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW**³ treffen auf diese Böden nicht (mehr) zu. Infolge der jahrzehntelangen gewerblichen Inanspruchnahme mit sehr hohem Versiegelungsgrad sind die ursprünglichen Böden hier insgesamt überprägt.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Teilflächen nördlich der Industriestraße werden im **Altlastenkataster des Kreises Herford** geführt. Hierbei handelt es sich im Bereich der Boschstraße um einen Altstandort „Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle“ sowie im Bereich der Siemensstraße um eine Altablagerung „Hausmüll“. Detailkenntnisse liegen der Gemeinde nicht vor, die betreffenden Teilflächen werden jedoch vollständig gewerblich (nach-)genutzt. Sollten künftig bislang nicht absehbare Umnutzungen o. Ä. erfolgen, kann mit den ggf. bestehenden Vorbelastungen (wie bislang auch) sachgerecht auf den nachgelagerten Genehmigungsebenen umgegangen werden. Zur umfassenden Information werden die betroffenen Teilflächen auf der Plankarte gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind der Gemeinde im Plangebiet bisher keine weiteren Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt. Sofern bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt werden, besteht nach Landesbodenschutzgesetz grundsätzlich die Verpflichtung, derartige Feststellungen unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford) mitzuteilen.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind bislang weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

4. Planungsziele und Festsetzungen

4.1 Planungsziele

Der vorliegende Gewerbebestandort im Nordwesten der Gemeinde Hiddenhausen stellt bereits seit den 1970er Jahren einen wesentlichen Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet dar. Gewerbliche Entwicklungen können hier allenfalls im Rahmen von Nachnutzungsvorhaben erfolgen. Auch darüber hinaus sind in der Gemeinde nur noch wenige frei verfügbare Gewerbeflächen vorhanden. Insofern ist die Gemeinde bestrebt, Entwicklungen, die die Erhaltung und Fortentwicklung der Gewerbenutzungen beeinträchtigen könnten, zu vermeiden und die Flächen für „primäre“ gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Zur Sicherung von lokaler Wirtschaftsstruktur und von wohnortnahen Arbeitsplätzen soll das bereits gewerblich geprägte Gebiet daher als Gewerbebestandort gesichert und fortentwickelt werden (s. auch Kapitel 1). Die durch mögliche Betriebsaufgaben oder -verlagerungen freiwerdenden Flächen innerhalb des Gebiets sollen zweckgebunden produzierenden/verarbeitenden Betrieben, Handwerksbetrieben, dienstleistungsbasiertem Gewerbe und artverwandten Nutzungen vorbehalten werden, die ggf. an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sind. Hierzu konkurrierende Nutzungen bzw. eine Belegung der Flächen durch standortfremde Nutzungen soll daher unterbunden werden, auch um die bestehende Gewerbeflächenknappheit nicht weiter zu verschärfen.

4.2 Grundsätzliche Plankonzeption

Unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungsstrukturen und der bestehenden Genehmigungen im Gebiet wird das Plangebiet in Teilbereiche gegliedert. Auf Kapitel 3.1 sowie die Bestandskarte wird diesbezüglich ergänzend Bezug genommen.

Teilbereich 1 (GE1) ist im Bestand durch eher flächenintensivere und/oder stärker emittierende Nutzungen geprägt, die v. a. über die gebietsinternen Stichstraßen erschlossen werden. Vorrangig sind hier produzierende/verarbeitende Gewerbebetriebe unter Einschluss des Handwerks, Unternehmen des Logistik- und Baugewerbes sowie der im öffentlichen Interesse tätige Abfallentsorger ansässig. Nutzungen, die sich bspw. durch erhöhte Publikumsverkehre o. Ä. auszeichnen, sind insgesamt nicht vorhanden. Für die teilweise durch höhere Lkw-Verkehre und andere gewerbliche Emissionen geprägten Betriebe bestehen darüber hinaus, soweit nach Aktenrecherche der Baugenehmigungen erkennbar, keine Einschränkungen bzgl. der im Rahmen des § 8 BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzungen (betrifft sowohl die im Süden nächstgelegenen Wohnnachbarschaften als auch die z. T. vorhandenen Wohngebäude im Gebiet). Dieser insofern weitgehend uneingeschränkt nutzbare gewerbliche Bereich soll eng am Bestand orientiert gesichert werden. Hier bislang nicht vorhandene Betriebsformen gewerblicher Art, die zu einer Verdrängung der vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe führen könnten (z. B. aufgrund höherer Wertschöpfung mit Auswirkungen auf die Bodenpreise) und/oder die ihren Standort sinnvollerweise in integrierten Siedlungslagen bzw. in räumlicher Nähe zu Wohngebieten und/oder zu bereits multifunktional vorgeprägten Bereichen finden sollten, sollen sich hier auch künftig nicht ansiedeln können. Zudem sollen die ggf. noch bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der heute vorhandenen Betriebe nicht eingeschränkt werden.

Teilbereich 2 (GE2) ist im Bestand etwas kleinteiliger und differenzierter hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen und Gewerbeflächen ausgeprägt, die Anbindung ist unmittelbar über die Industriestraße als Haupteerschließung des Gebiets möglich. Bei der Gebietsabgrenzung werden darüber

hinaus bestehende Grundstückszuschnitte und betriebliche Verflechtungen zwischen Teilstandorten berücksichtigt. In diesem Bereich soll der Spielraum der Nutzungs(unter-)arten etwas größer gefasst werden. Um mit Blick auf das wesentliche Ziel der Bestandssicherung eine Verdrängung von Produktions-/Handwerksunternehmen etc. trotz allem vorzubeugen, werden hier v. a. weitergehende Regelungen im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen. Über den Ausnahmeverbehalt kann eine Konzentration derartiger Betriebe vermieden werden.

Im Norden wird der zwischen Siemens- und Boschstraße erfasste Randbereich unter Berücksichtigung der bestehenden Baugenehmigungen als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN)** festgesetzt. Hinsichtlich der zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungs(unter-)arten werden vergleichbare Ausgangslagen wie für den Teilbereich GE2 gesehen. Aufgrund der nahegelegenen Wohnnachbarschaften im Bereich Hopfenstraße sind diese jedoch hinsichtlich ihres Emissionspotenzials zu begrenzen. Für die erfassten Flächen werden nach den Genehmigungsunterlagen verschiedenartige Beschränkungen bzgl. zulässiger Schallimmissionen geregelt – diese reichen von der Einhaltung mischgebietstypischer Pegel 3 m jenseits der Grundstücksgrenze bis hin zum Schutzstandard eines reinen Wohngebiets für die Wohngebäude im Bereich Hopfenstraße. Der Siedlungsbereich Hopfenstraße liegt vom Plangebiet selbst ca. 85 m entfernt. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die betreffenden Betriebsstandorte sich z. T. über die Gemeindegrenze hinaus weiter nach Norden ausdehnen und damit vom Grundsatz her näher an den betreffenden Wohngebäuden liegen als das Plangebiet selbst. Konflikte im Bestand sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Gemeinde geht aus den genannten Gründen davon aus, dass durch die Begrenzung auf ein mischgebietstypisches Emissionspotenzial im Plangebiet eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung insgesamt sichergestellt werden kann. Es werden daher in diesem Teilbereich Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, **Wohnnutzungen** sind vor diesem Hintergrund ausdrücklich nicht allgemein zulässig, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Innerhalb des Gewerbegebiets sowie in räumlicher Nähe sind mehrere Wohnnutzungen vorhanden (s. Kapitel 3.1). Ganz überwiegend sind diese im Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben genehmigt worden, ohne dass in den Bauakten immissionschutzbezogene Auflagen für die jeweiligen Betriebe oder Auflagen zum Selbstschutz der Wohnnutzungen bestehen. Dies trifft auch auf Wohnnutzungen im Gebiet zu, die nach Aktenlage keinen eindeutigen betrieblichen Bezug aufweisen. Konflikte aufgrund der in Teilen vorhandenen Nachbarschaften sind der Gemeinde bislang nicht bekannt.

Das Plangebiet ist bisher gemäß § 34(2) BauGB als faktisches Gewerbegebiet einzustufen, neue Wohnnutzungen können somit in Verbindung mit § 8 BauNVO allenfalls als betriebsgebundenes Wohnen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Ausnahmecharakter des § 8(3) BauNVO berücksichtigt bereits, dass in einem Gewerbegebiet entsprechend dem Gebietscharakter und dem hieraus resultierenden zulässigen Störgrad das allgemeine Wohnen als Nutzung unzulässig ist. Die Schutzwürdigkeit von betriebsbezogenem Wohnen im Gewerbegebiet ist demzufolge insbesondere gegenüber den im Gebiet typischerweise zu erwartenden gewerblich bedingten Immissionen gemindert. Die betroffenen Bewohner müssen hier grundsätzlich den im Gewerbegebiet zulässigen Störgrad hinnehmen und sind regelmäßig zum Selbstschutz verpflichtet. Der Ausnahmetatbestand des § 8(3) BauNVO berücksichtigt aber auch, dass Gewerbebetriebe auf betriebsbezogene Wohnungen angewiesen sein können. Die Entscheidung, ob eine beantragte Wohnung die Voraussetzungen einer Betriebsleiterwohnung o. Ä. erfüllt, ist einzelfallbezogen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu treffen.

Eine Verstetigung des Wohnens innerhalb des Gebiets würde den mit der Planung angestrebten Zielen zur Bestandssicherung und Vorhaltung der Flächen für auch emittierende gewerbliche Nut-

zungen zuwiderlaufen. Ebenso sollen nachträgliche Einschränkungen für angrenzende Betriebe durch die im Bestand vorhandene Nachbarschaft zu einem Wohngebäude ausgeschlossen werden. Die im Gebiet vorhandenen Wohnnutzungen sollen daher insgesamt als Gewerbegebiet überplant werden, auch wenn dadurch lediglich Bestandsschutz für einzelne Wohnnutzungen besteht. Betriebsgebundenes Wohnen soll dagegen auch künftig ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Regelung steht grundsätzlich auch im Einklang mit der aktuellen planungsrechtlichen Situation und wird somit als vertretbar bewertet.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Mit Blick auf die geplante Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hier keine anderen Ausgangslagen schaffen, der Charakter des entwickelten „reinen“ Gewerbebestands soll vor dem Hintergrund der „Angebotsplanung“ auch zukünftig erhalten werden. Der Gewerbebestand soll aus den genannten Gründen bestandsorientiert als **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO** überplant werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Darüber hinaus wird im Norden unter Berücksichtigung der Genehmigungslage in räumlicher Nähe zu Wohnbebauung die zwischen Siemens- und Boschstraße liegende Teilfläche im Sinne der Gebietsgliederung als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEN gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt (s. Kapitel 4.2). Durch die Beschränkung auf „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ wird in dem gewachsenen Siedlungsbereich dem Bestandsschutz der ansässigen Betriebe und der Wohnnutzungen im Bereich Hopfenstraße Rechnung getragen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt gewahrt.

Die wenigen freien (Brach-)Flächen sollen ebenso wie die aktuell genutzten Grundstücke bei einer Nutzungsaufgabe für gewerbliche Folgenutzungen im engeren Sinne zu Verfügung stehen. Hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Nutzungen werden daher Regelungen getroffen, die zum einen sicherstellen, dass auch künftig vorrangig die Nutzungen allgemein zulässig sind, die im Bestand in verschiedenen Formen vorhanden sind. Zum anderen gewährleisten sie, dass der Gewerbebestand auch bei der Realisierung von Folgenutzungen entsprechend seiner primären Funktion als typische Gewerbefläche für produzierende/verarbeitende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe sowie vergleichbare Nutzungen erhalten und fortentwickelt werden kann.

Dagegen sollen weitergehende Nutzungen gewerblicher Art, die im Gebiet keinerlei Vorprägung haben und/oder die in Flächenkonkurrenz zu typischem Gewerbe stehen nicht erstmalig ermöglicht werden (z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Gastronomie). Derartige Nutzungen sollen daher auch künftig nicht oder nur in Ausnahmefällen zugelassen werden können, insofern werden im Rahmen der planerischen **Feinststeuerung** gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO weitergehende Regelungen getroffen.

Tankstellen sind im Gebiet nicht vorhanden. Sie werden mit Blick auf die von Ortsbereichen und übergeordneten Hauptverbindungsstraßen abgesetzte Lage sowie aufgrund ihres Flächenbedarfs innerhalb des Plangebiets auch künftig nicht gesehen und daher ausgeschlossen. Entsprechende Verkehre sollen nicht extra in das Gebiet gezogen werden. Im Sinne der Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Betriebstankstellen von diesem Ausschluss nicht betroffen sind, da diese keine Tankstellen im städtebaulichen Sinne als selbständig betriebene Anlagen/Verkaufseinrichtungen für Kfz-Betriebsstoffe darstellen. Betriebstankstellen dienen ausschließlich den jeweils ansässigen Betrieben und sind als Nebenanlage oder Betriebsbestandteil hinsichtlich ihrer Zulässigkeit wie die Hauptanlage zu behandeln.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im GE2 ausnahmsweise zulässig. Mit einer Tennishalle befindet sich bereits eine Anlage für sportliche Zwecke in diesem Bereich. Derartige Nutzungen stehen zwar aufgrund ihres Flächenbedarfs oftmals in direkter Konkurrenz zu einer primären Nutzung durch Gewerbebetriebe und sind zudem ortskernnah bzw. in guter Erreichbarkeit durch umgebende Wohngebiete richtig untergebracht. Ein vollständiger Ausschluss würde dem Bestand jedoch zuwiderlaufen. Zudem können Anlagen für sportliche Zwecke u. U. im Gewerbegebiet richtig untergebracht sein, da sie im Rahmen der Nutzung ggf. einen Störungsgrad erreichen können, der einem Gewerbebetrieb ähnlich sein kann (z. B. durch Nutzungs- und Immissionskonflikte aufgrund der zu erwartenden Nutzungszeiten und das maßgebliche Publikum der Anlage oder durch die notwendige Pkw-Erreichbarkeit für Publikum und Nutzer aufgrund der spezifischen Ausgestaltung und Zielrichtung der Anlage). Die Entscheidung über die Zulassung von Anlagen für sportliche Zwecke liegt mit Blick auf den Ausnahmetatbestand im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen (weiterhin) primär für produzierende/weiterverarbeitende Betriebe, Handwerksbetriebe etc. vorbehalten bleiben sollen. Hinzu kommt, dass das Plangebiet räumlich abgegrenzt und entfernt von den Ortsteilzentren und Wohnsiedlungsbereichen liegt. Gerade derartige Nutzungen sollten jedoch aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in Randlage eines Siedlungsschwerpunkts verknüpft mit den Wohn- und Mischgebieten finden, auch um direkten Besucherverkehr nicht unnötig aus dem Siedlungsraum in das Plangebiet zu ziehen.

Auch für Vergnügungsstätten ist anzumerken, dass Standorte außerhalb der eigentlichen Ortslage städtebaulich und verkehrlich weniger geeignet sind. In Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe soll zudem ein ggf. möglicher Imageverlust (sog. „Trading-down-Effekt“) für das Plangebiet und den gewerblichen Gesamtstandort unterbunden werden. Eine Abgrenzung zu Vergnügungsstätten ist teilweise schwierig. Üblicherweise werden hierunter diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen⁴. „Planungsrechtliche Hintertüren“ und Unsicherheiten in künftigen Genehmigungsverfahren sollen durch den Ausschluss verhindert werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aus vergleichbaren städtebaulichen Erwägungen insgesamt ausgeschlossen. Auch derartige Nutzungen sollten mit Blick auf eine sinnvolle und möglichst direkte Erreichbarkeit und zur Vermeidung von Verkehren im Regelfall ihren Standort in integrierten Lagen im engeren Siedlungsbereich finden. Als Randaspekt ist zudem anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs – trotz einer Genehmigungsmöglichkeit in GE-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und Auflagen – langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend vermieden werden sollen.

Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften werden im GE2 ausnahmsweise zugelassen. Gastronomische Angebote sind mit Ausnahme eines Bistro-Busses im Plangebiet bisher nicht vorhanden. Entsprechende Angebote können jedoch angesichts der von Siedlungsbereichen abgesetzten Lage eine entsprechende Versorgung innerhalb des Gebiets (z. B.

⁴ Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel-/Automatenhallen/Spielkasinos/Internetcafés; s. Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart.

durch Angebote zur Mittagsversorgung auch außerhalb von betriebsinternen Kantinen) verbessern. Dies kann auch dazu beitragen, Verkehre durch Lieferfahrten oder durch Fahrten zu entsprechenden Versorgungsangeboten zu vermeiden. Größere Gastronomieeinrichtungen, eine Konzentration derartiger Angebote o. Ä. werden mit Blick auf die angestrebte Flächensicherung/-vorhaltung für produzierende/verarbeitende Betriebe, Handwerksbetriebe etc. sowie angesichts der Lage des Gewerbestandorts (s. o.) aber nicht gesehen. Durch den Ausnahmeverbehalt sowie die Beschränkung auf die Gebietsversorgung kann einer Verdrängung von produzierenden Betrieben etc. entgegengewirkt werden.

Einzelhandelsbetriebe können eine direkte Konkurrenz zu Gewerbebetrieben darstellen und zu einer Verdrängung führen. Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Gewerbegebiet erfolgt mit dem Ziel, den Gewerbestandort dauerhaft für eine primäre gewerbliche Nutzung vorzuhalten. Zum Schutz des bestehenden Gewerbestandorts und die angestrebte Flächensicherung/-vorhaltung für produzierende/verarbeitende Betriebe, Handwerksbetriebe etc. soll verhindert werden, dass Verkaufsflächen für Endverbraucher erstmalig in das Gewerbegebiet gezogen werden. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt die Regelung den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für die überplanten gewerblichen Flächen. Ergänzend ist anzumerken, dass durch den generellen Ausschluss von Einzelhandel mit Blick auf nah- und zentrenrelevante Sortimente auch der Schutz und die Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen in den Ortsteilzentren unterstützt wird.

Ausgenommen von diesem grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss sind Gewerbebetriebe, die Gewerbe/Handwerk und flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in gewachsenen Siedlungsbereichen der Zentren untergebracht werden können oder sollten. Zu nennen sind hier nach heutigem Sachstand Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel in Verbindung mit entsprechendem Handel, Landmaschinen und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffhandel (kein Einzelhandel im engeren Sinne). Aufgrund der Struktur und des Flächenbedarfs sind bei derartigen Betrieben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Bereiche zu erwarten.

Ausnahme bestehen darüber hinaus Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstellen, die in Verbindung mit Gewerbebetrieben stehen (sog. „Handwerkerprivileg“). Vorausgesetzt wird hierfür, dass derartige Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet zulässigen gewerblichen Tätigkeiten stehen und diesen in ihrer Dimension eindeutig untergeordnet sind. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf – auch als Dienstleistung verstanden – eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, soll dieser zugelassen werden können, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielhaft genannt werden können Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder ggf. müssen (z. B. Beschläge). Auch der im Gebiet ansässige Sanitärbetrieb, der neben den eigentlichen gewerblichen Dienstleistung untergeordnet betriebsbezogene Waren im Gebiet anbietet, wird von der vorliegenden Regelung erfasst. Der Ausnahmeverbehalt lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls in der Umsetzung zu.

Freiflächsolaranlagen und Windenergieanlagen werden vor dem Hintergrund des raumordnerischen Ziels S 7 des LEP NRW im Sinne der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1(4) BauGB ausgeschlossen. Auch diese Regelung dient der Flächenreservierung für produzierende/verarbeitende Betriebe etc.

Im Sinne weitergehender Schutzvorkehrungen werden darüber hinaus gemäß § 1(9) BauNVO **Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung)** sind, ausgeschlossen.

In der Rechtsprechung von BVerwG und EuGH ist hierzu klargestellt worden, dass nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren zudem sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen. Der Leitfaden „KAS 18“⁵ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. bei der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind im genannten Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Schutzwürdige Gebiete sind zusammenfassend als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich insbesondere um die wohngeprägten Siedlungsbereiche im näheren Umfeld im Norden und Südwesten. Aufgrund von Lage und Ausdehnung des Plangebiets zu diesen im Sinne des § 50 BImSchG schutzwürdigen Gebieten ergibt sich, dass das Plangebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS insgesamt nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann. Zudem ist die sensible Lage im Übergang zu den naturschutzfachlich wertvollen Biotopverbundflächen im Osten des Gewerbestandorts zu berücksichtigen. Aufgrund dessen entscheidet sich die Gemeinde für einen grundsätzlichen Ausschluss von Betrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne des § 3(5a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden Gewerbegebiet auch weiterhin keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

In der **Gesamtschau** berücksichtigt der eröffnete Nutzungskatalog sowohl die Belange und Bedarfe der ansässigen Betriebe als auch die übergeordneten planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde. Zudem werden die ortsspezifischen Rahmenbedingungen und die Lage des Plangebiets gewerblichen geprägten Siedlungsbereich von Hiddenhausen beachtet. Im Sinne der Angebotsplanung wird trotz allem ein angemessener Spielraum für gewerbliche Nutzungen eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen.

⁵ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fort-schreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Da durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutz-Gebieten und Störfallanlagen bestehen, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt (s. auch Kapitel 1.2). Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Die umweltrelevanten Belange sind dennoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Durch vorliegende Planung wird innerhalb des vollständig entwickelten Gewerbegebiets lediglich der Zulässigkeitsmaßstab der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet bestandsorientiert gesteuert, um den bisherige Prägung des Gewerbegebiets als „reiner“ Gewerbestandort zu wahren. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen und keine zusätzlichen Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Insofern werden nach heutigem Kenntnisstand durch die bestandsorientierte Planung selbst keine erstmaligen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen einzelner Umweltbelange erwartet.

5.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Hierbei sind bestehende Vorbelastungen im Plangebiet ebenso wie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld zu betrachten. Im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen können grundsätzlich durch Betriebsprozesse auf dem Gelände einschließlich der Zu- und Abfahrtverkehre insbesondere Lärm, Gerüche, Staub und Erschütterungen Bedeutung erlangen. Derartige Belastungen entsprechen im vorliegenden Plangebiet nach bisherigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbegebiet. Konflikte mit stärker schutzbedürftigen Nutzungen sind der Gemeinde bislang nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung des vollständig entwickelten Gewerbestandorts und der vorliegend ausschließlich erfolgten Sicherung und bestandsorientierten Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird eine maßgebliche Veränderung der bisherigen Emissionssituation nicht erwartet. Die vom Plangebiet erfassten Nutzungen sind bereits seit Jahrzehnten vorhanden, das Gebiet ist als faktisches Gewerbegebiet einzustufen, auf dieser Grundlage sind entsprechende Genehmigungen erfolgt. Es ist insofern davon auszugehen, dass die im Plangebiet realisierten Nutzungen den Störgrad eines Gewerbegebiets aufweisen und auch weiterhin gewerbegebietsverträglich sein werden.

Bestehende Genehmigungen wurden mit Blick auf mögliche Einschränkungen zum Schutz von erfassten oder umliegenden Wohnnutzungen geprüft. Mit Ausnahme einer nördlichen Teilfläche sind nach der Aktenlage keine spezifischen Schutzmaßnahmen geregelt, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung im Rahmen des § 8 BauNVO entgegenstehen würden. Für den genannten Teilbereich wird das Emissionspotenzial vorbeugend auf ein mischgebietstypisches Niveau begrenzt (s. Kapitel 4.2). Die an das Plangebiet darüber hinaus angrenzenden Nutzungen liegen im Außenbereich. Für derartige Nutzungen ist allgemein anerkannt, dass ein Schutzstatus analog zu Misch-

gebieten (MI) angenommen werden kann. Eine Nachbarschaft zwischen Gewerbe- und Mischgebietsflächen bzw. -nutzungen ist – aus schalltechnischer Sicht – in der Regel konfliktfrei. Weitergehender Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung wird mit bisheriger Kenntnis somit nicht gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die weitergehenden Aspekte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auch künftig angemessen im Zuge der Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren aufgegriffen und geregelt werden können.

5.3 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Flächen sind bereits seit Jahrzehnten überwiegend versiegelt und baulich intensiv genutzt. Wie dargelegt, bereitet die vorliegende Planung keine neuen Baurechte oder eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vor. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, dass durch Nutzungsaufgabe entstehende (Brach-)flächen einer „primären“ gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden können. Die bestandsorientierte Sicherung des bestehenden Gewerbestandorts kann so ggf. einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorbeugen und trägt zu einer städtebaulich sinnvollen Innenentwicklung bei. Der Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB wird mit der vorliegenden Planung somit grundsätzlich Rechnung getragen.

5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit Blick auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes ist festzuhalten, dass das Plangebiet einen intensiv gewerblich genutzten Bereich darstellt und somit nur eine begrenzte artenschutzfachliche Relevanz besitzt. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden somit insgesamt nicht gesehen, konkrete Hinweise auf tatsächliche vorhandene geschützte Arten liegen der Gemeinde nicht vor. Angesichts der mit den gewerblichen Tätigkeiten und Verkehren verbundenen Störeinflüsse ist im Plangebiet allenfalls mit dem Vorkommen häufig vorkommender, anspruchsloser Arten der Siedlungsräume zu rechnen. Infolge der vorliegenden Planung, die lediglich die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung bestandsorientiert steuert, werden sich Lebensraumstrukturen und Störeinflüsse auch nicht verändern. Insofern werden durch die Planung nach bisheriger Kenntnis keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird aus den genannten Gründen nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange über das Bauleitplanverfahren hinaus nach den bundes- und landesrechtlichen Regelungen auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen sind.

5.5 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a(3) BauGB Satz 6 nicht erforderlich, soweit ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Dies trifft auf das vorliegende Plangebiet, das gemäß § 34 BauGB als faktisches Gewerbegebiet einzustufen ist, grundsätzlich zu. Die Flächen im Plangebiet sind seit Jahrzehnten bebaut und aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzungen weitgehend versiegelt. Durch die bestandsorientierte Planung werden auch keine zusätzlichen Baurechte und überbaubaren Flächen geschaffen. Alleiniger Gegenstand der Planung liegt in der planungsrechtlichen Steuerung der innerhalb des Gewerbegebiets zulässigen Nutzungen bzw. Nutzungs(unter-)arten. Über die

Art der Nutzung hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben aber weiterhin nach den Regelungen des § 34 BauGB. Insofern ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die vorliegende Planung zu keinem formell-rechnerisch zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Zusammenfassend wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet keine Zulässigkeit für neue Anlagen und Nutzungen vor. Lediglich die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung werden planungsrechtlich über die Möglichkeiten des § 34 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO hinaus konkretisierend geregelt. Nutzungsmaße, -intensität, Erschließungskonzept etc. werden durch die Planung nicht berührt. Die Planung hat daher soweit erkennbar keine relevanten Auswirkungen auf Belange des Klimas.

Von der Planung unbenommen sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern ggf. die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten (u. a. bei Büro- und Verwaltungsgebäuden). Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen.

6. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Das übergeordnete Ziel der vorliegenden Planung liegt in der Sicherung des bestehenden Gewerbestandorts und seiner gewachsenen gewerblichen Nutzungsstrukturen. Der bislang auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilende Gewerbestandort soll durch die Steuerung der Art der baulichen Nutzung weiterhin vorrangig für produzierende und verarbeitende Betriebe, Handwerksbetriebe etc. gesichert und freiwerdende Flächenpotenziale entsprechend zweckgebunden für ortstypische Handwerks- und Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

Die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Hi 10 ist pandemiebedingt am 19.03.2020 auf Grundlage eines Dringlichkeitsbeschlusses nach § 60(2) Gemeindeordnung NRW erfolgt. Diesen Beschluss hat der Rat der Gemeinde Hiddenhausen in seiner Sitzung am 18.06.2020 genehmigt (VL-68/2020).

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Hiddenhausen und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Hiddenhausen, im Juni 2022