

Bebauungsplan Nr. 627 - Nahversorgungszentrum Am Wulfter Turm - (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Begründung zum Entwurf

Stand: 14.05.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Vorhabenträgerin (FKR Rheine GmbH & Co.KG) hat mit Schreiben vom 13.12.2016 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Für den Neubau eines neuen ALDI-Markts soll das seit längerer Zeit leerstehende Gebäude eines ehemaligen Gartencenters abgerissen werden. Das Gebäude des heutigen ALDI-Markts (*Am Wulfter Turm 2A*) soll als Drogeriemarkt nachgenutzt werden.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 30.05.2017 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 627 – Nahversorgungszentrum Am Wulfter Turm – beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgten vom 04.09.2017 bis zum 29.09.2017. Am 06.09.2017 fand eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung in den Räumlichkeiten der Heilpädagogischen Hilfe Osnabrück (*Industriestraße 17*) statt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Nahne, obwohl eine Orientierung eher zum Stadtteil Sutthausen vorliegt, und umfasst die Grundstücke *Am Wulfter Turm 2* und *2A*. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,7 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Das Plangebiet stellt sich als großflächige Einzelhandelsagglomeration dar. Im Plangebiet befinden sich ein großflächiger Nahversorgungsmarkt (E-CENTER), ein Lebensmittel-Discounter (ALDI) sowie eine aufgegebener Einzelhandelsimmobilie (ehemals Gartencenter MÜNSTERLAND).

Den einzelnen Baukörpern sind ebenerdige, von den Einzelhandelsgeschäften gemeinsam genutzte Pkw-Einstellplätze vorgelagert, wobei die Parkflächen in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Es stehen zurzeit ca. 385 Pkw-Einstellplätze zur Verfügung.

Nach Süden hin wird das Plangebiet durch einen dichten Grünstreifen gegen den südlich angrenzenden öffentlichen Grünzug abgetrennt.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Osnabrück ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Oberzentrum festgelegt (2.2.04, Satz 1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der zurzeit gültigen Fassung).

Art und Umfang zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Nach dem LROP sind in den Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln (2.2.03, Satz 1-3 LROP). Oberzentren haben zeitgleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten (2.2.03, Satz 4 LROP). Damit ist der zentralörtliche Versorgungsauftrag der Ober- und Mittelzentren so bestimmt, dass er gleichzeitig auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben umfasst.

Bei geplanten Einzelhandelsgroßprojekten sind zur raumordnerischen Beurteilung / Prüfung / Bewertung und planungsrechtlichen Steuerung die Ziele und Grundsätze / Erfordernisse aus dem LROP zu beachten.

Der Unteren Landesplanungsbehörde obliegt die Prüfung und raumordnerische Beurteilung, ob das geplante Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung den Zielen und Grundsätzen / Erfordernissen der Landesplanung und Raumordnung Niedersachsens entspricht und ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die raumordnerische Prüfung und Beurteilung des Planvorhabens wurde mit Schreiben vom 19.03.2018 abgeschlossen.

Das geplante Vorhaben wird aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde wie folgt beurteilt:

Zusammenfassende Bewertung:

Die raumordnerische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der vorliegenden Planung dem Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot sowie dem Abstimmungsgebot entsprochen wird. Von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbot kann nicht ausgegangen werden. Allerdings wird das Integrationsgebot nicht erfüllt, da das Vorhaben an dem Standort der „Fachmarktagglomeration Am Wulfter Turm“ nicht dem Märkte- und Zentrenkonzept (MZK) 2009/2010 der Stadt Osnabrück entspricht. Die Untere Landesplanungsbehörde empfiehlt deshalb, die Möglichkeiten einer Änderung/Aktualisierung des MZK Osnabrück mit der Aufnahme einer gutachterlich empfohlenen Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) zu prüfen.

Die Planung entspricht der Zielsetzung der LROP-VO bzgl. der Entwicklung der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte und der zugewiesenen grundzentralen Versorgungsaufgabe unter der Voraussetzung, dass eine begründete Änderung des MZK Osnabrück 2009/2010 mit der Aufnahme eines Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) erfolgt. Damit wäre das Integrationsgebot erfüllt.

2.3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plan-
gebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhan-
del“ dar.

Da sich die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt, ist eine Ände-
rung des FNP nicht erforderlich.

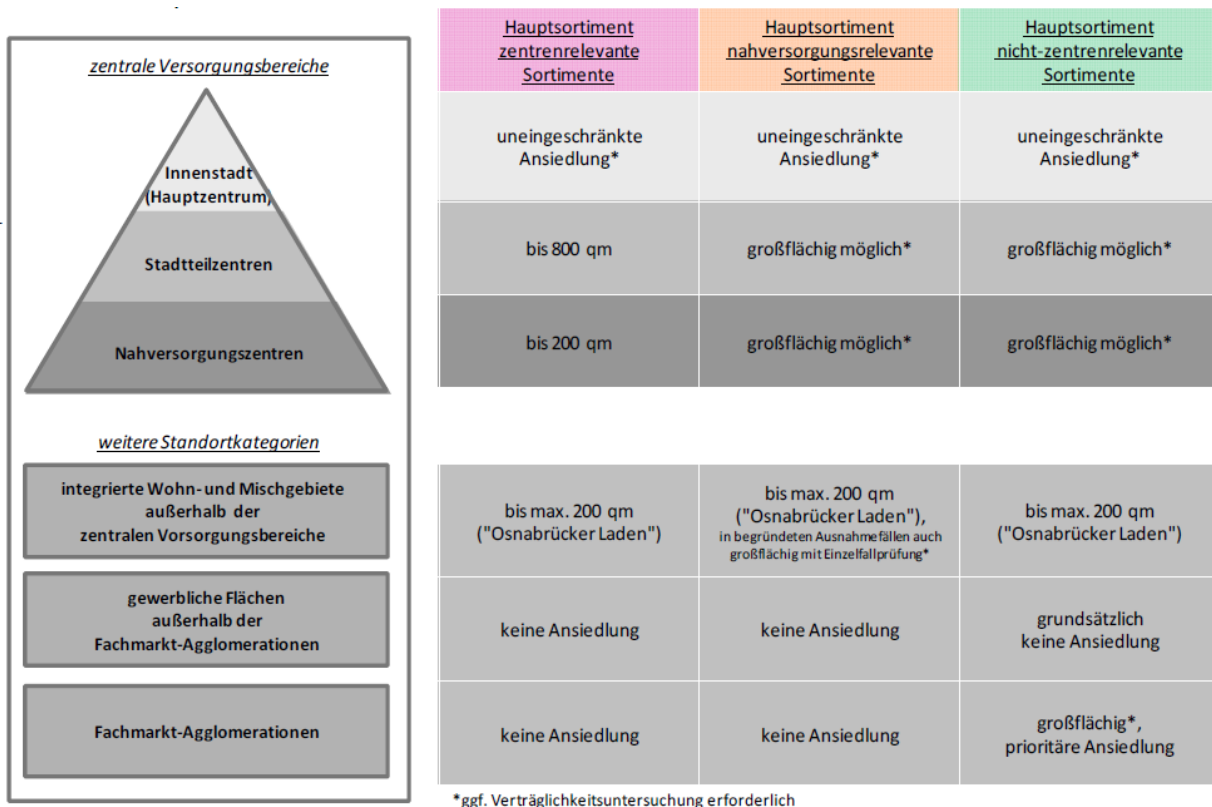
2.3.3. Märkte- und Zentrenkonzept

Mit dem „Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung
2009/2010 –“ (MZK Osnabrück 2009/2010) liegt ein gesamtstädtisches Konzept
zur funktionsräumlichen Verteilung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Osn-
abrück vor, welches ebenfalls verbunden ist mit Handlungsempfehlungen für die
städtebauliche Entwicklung der jeweiligen städtebaulichen Lagen und zentralen
Versorgungsbereiche. Weitergehend wird mit der „Osnabrücker Liste“ eine Klassi-
fizierung in zentren-, bzw. nicht-zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante
Sortimentsgruppen vorgenommen, die ebenfalls einen Orientierungsrahmen für
die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung bildet.

„Osnabrücker Liste“:

Zentrenrelevante Sortimente:	Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
- Antiquitäten (außer antike Möbel) - Bücher - Computer (inkl. Zubehör und Software), Telekommunikation - Elektrokleingeräte - Foto, Film - Geschenkartikel - Glas, Porzellan, Keramik - Hausrat - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen) - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen, etc.) - Musikinstrumente, Musikalien - Oberbekleidung (Damen/Herren/Kinder) - Schuhe - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel) - Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausrüstung, Waffen) - Uhren und Schmuck - Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger, etc.) - Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung	- Gesundheits- und Körperpflegeprodukte (Drogerieartikel, Apotheken- waren und pharmazeutische Produkte, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Sanitätswaren) - Kiosk-Sortiment (Zeitschriften, Tabakwaren, etc.) - Lebensmittel (inkl. Getränke) - Optik, Hörgeräteakustik - Reformwaren - Schnittblumen - Schreibwaren	- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, etc.) - Baumarktartikel, Installationsmaterial, Eisenwaren, Werkzeuge - Bodenbeläge (Teppichböden, Laminat) - Büromaschinen, Büroeinrichtung - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) - Fahrräder (inkl. Zubehör) - Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen und Pflanzgefäße) - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware) - Kfz-Zubehör - Leuchten, Lampen, Leuchtmittel - Möbel (inkl. Matratzen und antike Möbel) - Sportgroßgeräte - Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung)

Quelle: CIMA GmbH 2009



Quelle: CIMA GmbH 2010

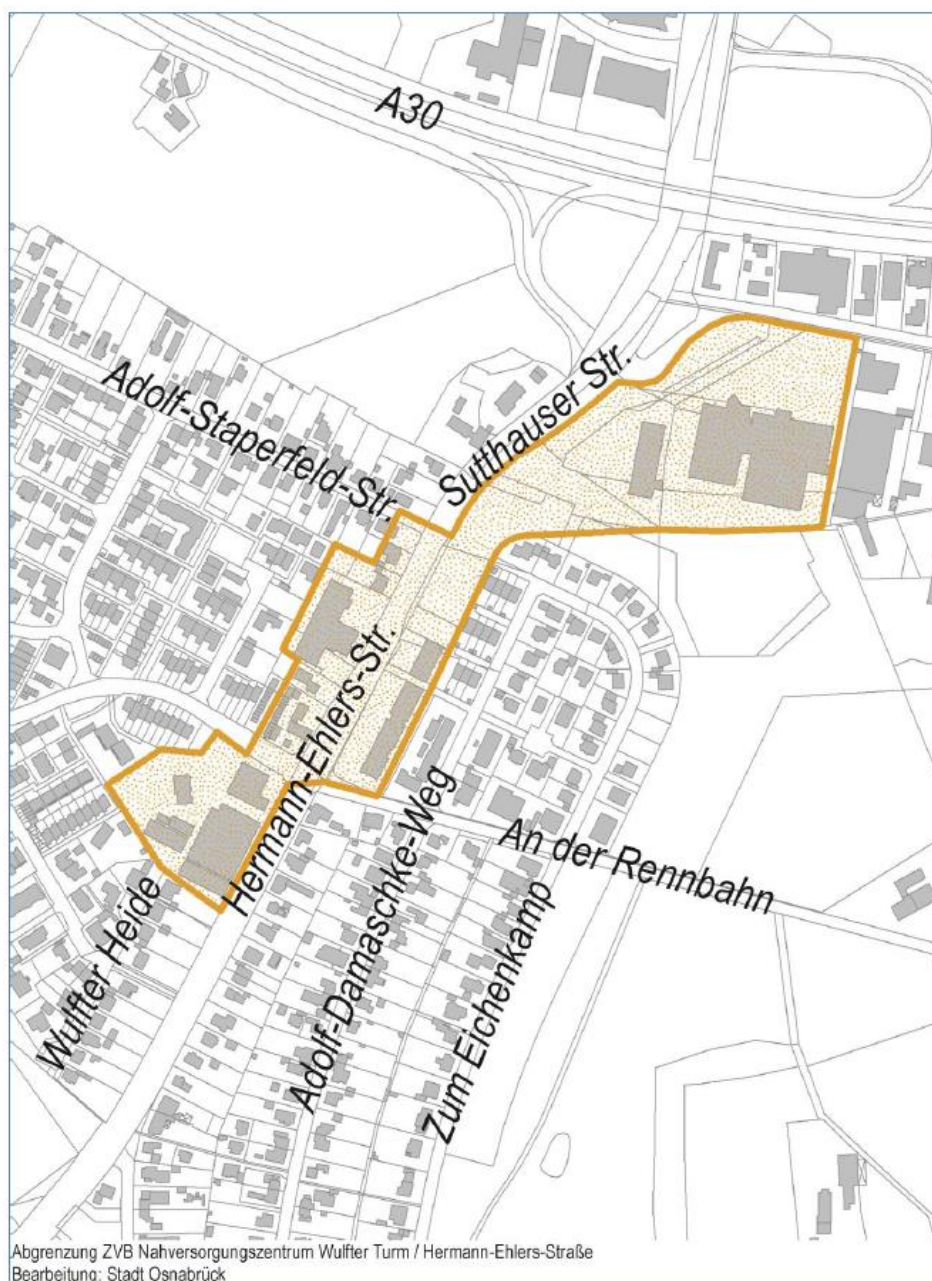
Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Osnabrück vom 31.08.2010 findet das MZK Osnabrück 2009/2010 als städtebauliches Konzept Berücksichtigung

- bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bauleitplänen (i. S. des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB),
- bei der Vorhabenprüfung von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Sortimentsänderungen von Einzelhandelsbetrieben.

Da im Stadtteil Sutthausen keine anderen geeigneten Flächenpotenziale für die Ansiedlung von großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben verfügbar sind, soll der bisher im Märkte- und Zentrenkonzept als „Fachmarkttagglomeration“ ausgewiesene Standort Am Wulfter Turm zukünftig als „Nahversorgungszentrum“ dienen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in der Stadt Osnabrück“ (BBE Münster, Juli 2017) wurde eine raumordnerische Beurteilung für das geplante Vorhaben durchgeführt.

Am 08.05.2018 hat der Rat der Stadt Osnabrück die vierte Änderung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Osnabrück - Fortschreibung 2009/2010, mit der der neue Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) „Nahversorgungszentrum Am Wulfter Turm / Hermann-Ehlers-Straße“ klassifiziert und abgegrenzt wird, beschlossen.



2.3.4. Ökologische Standards in der Bauleitplanung

Am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte „ökologische Standards in der Bauleitplanung“ beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

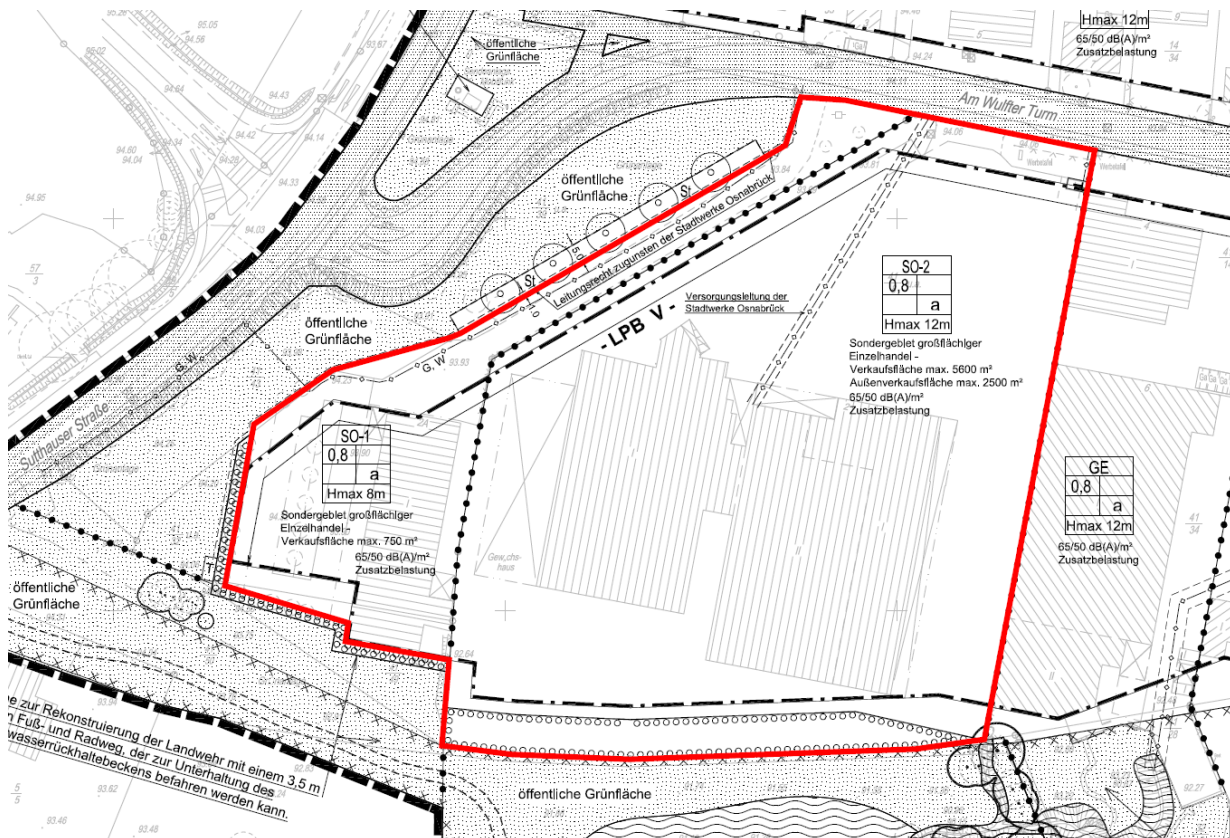
2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 535 – Am Wulfter Turm – vor. Gemäß den augenblicklichen Festsetzungen ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO 1 und SO 2) festgesetzt. Während im SO 1-Gebiet ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² zulässig ist, ist im SO 2-Gebiet ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche

von maximal 3.500 m² sowie eine Gartenfachmarkt mit 2.100 m² zzgl. 2.500 m² Außenfläche zulässig.

Die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 627 – Nahversorgungszentrum Am Wulfter Turm – werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 535 – Am Wulfter Turm – überlagern.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 535 – Am Wulfter Turm –

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich ausschließlich private Grundstücksflächen.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittel-Discounters im Vorhabengebiet zu schaffen. Für den Neubau des Marktes soll das seit längerer Zeit leerstehende Gebäude eines ehemaligen Gartencenters abgerissen werden. Für das Gebäude des heutigen ALDI-Markts am Standort *Am Wulfter Turm* ist eine Nachnutzung als Drogeriemarkt geplant. Der unmittelbar angrenzende E-CENTER-Markt soll am Standort gestärkt werden. Damit soll die Nahversorgungssituation im Stadtteil Sutthausen nachhaltig gesichert werden und eine städtebauliche und verkehrliche Aufwertung des heutigen Nahversorgungsstandortes erfolgen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, einen aufgegebenen Gartenfachmarkt durch einen modernen Lebensmitteldiscounter zu ersetzen, der gleichzeitig auf die bereits vorhandene Stellplatzsituation zurückgreift.

Neben dem eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsgebiet (Neubau ALDI) werden auch die übrigen Flächen des Nahversorgungszentrums in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da die Flächen eine Einheit bilden und nur in einer Gesamtbeurteilung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können.

1.1. Vorhabenbeschreibung

Das Gebäude des neuen ALDI-Marktes soll mit einem Flachdach mit innenliegendem, leicht geneigtem Satteldach errichtet werden. Die Gebäudehöhe wird ca. 6 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF), betragen. Die anthrazitfarbene Klinkerfassade erhält eine Gliederung mit senkrechten Betonlisenen. Tragende und freistehende Säulen im Außenbereich werden in Sichtbeton erstellt. Die umlaufende Attika des Gebäudes mit der Unterkante von 3,80 m ab OKFF und einer Höhe von ca. 2 m wird mit mittelgrauen, rechteckigen Tresapplatten verkleidet. Dabei werden zwei liegende Platten übereinander positioniert. Die Schaufenster werden bodentief ausgeführt. Fensterrahmen, Türen und Türzargen werden im Farbton RAL 7016 – anthrazitgrau – erstellt. Die Stellplatzflächen werden überwiegend mit Betonsteinen gepflastert. Dabei werden die Fahrwege grau und die einzelnen Einstellplätze anthrazitfarben gestaltet.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene verkehrliche Erschließung des Plangebiets bleibt erhalten.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. sowie die Entsorgung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) des Plangebiets ist gesichert.

Sofern für die Erschließung des geplanten ALDI-Markts Versorgungs- oder Entwässerungsleitungen über private Grundstücke verlaufen, sind diese grundbuchlich zu sichern.

Eine bereits im Plangebiet vorhandene Trafostation wird planungsrechtlich gesichert.

Für den Neubau des ALDI-Markts und die Grundstücksfläche werden neue Entsorgungsanschlüsse erforderlich. Die Erstellung eines neuen Schmutzwasseranschlusses muss dabei zur Straße „Am Wulfter Turm“ erfolgen. Die Oberflächenentwässerung muss in Richtung des südlich gelegenen Regenrückhaltebeckens erfolgen. Hierfür ist ein Regenwasserhausanschluss von dem vorhandenen Regenrückhaltebecken bis zur Grundstücksgrenze zu erstellen.

3. Immissionsschutz

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schall-

technischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Für Sondergebiete werden in der DIN 18005 keine Orientierungswerte genannt. Insbesondere Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Gebiete für großflächige Handelsbetriebe“ – wie im vorliegenden Fall – gelten nicht als schutzbedürftige Gebiete. Deshalb wurde im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen verzichtet.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, 04.11.2017) erstellt worden, der eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 zum Inhalt hat. Die ermittelten Emissionskontingente für einzelne Teilflächen (TF), nebst Zusatzkontingente entsprechend vorgegebener Richtungssektoren wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die schalltechnische Untersuchung geht dabei von der Bestandsnutzung des bestehenden EDEKA-Marktes, der neuen ALDI-Markt-Nutzung sowie einer Nachfolgenutzung für den bestehenden ALDI-Markt (Drogeriemarkt-Nutzung) aus.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb der über den Bebauungsplan zulässigen Handelsbetriebe möglich ist, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm – insbesondere in Bezug auf die südlich des Plangebiets gelegenen Wohnnutzungen – einzuhalten. Dies ist u. a. der Fall, sofern das Vorhaben (ALDI-Markt neu) entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans realisiert wird (siehe „Schalltechnische Machbarkeitsstudie zur Prüfung der zulässigen Geräuschkontingente im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 627 „Nahversorgungszentrum Am Wulfter Turm“, RP Schalltechnik, Osnabrück, 22.11.2017). Insbesondere ist im Bereich der Anlieferzone des neuen ALDI-Markts eine 4 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand soll darüber hinaus begrünt werden und schallabsorbierende Eigenschaften aufweisen. Die tatsächlich zur Ausführung kommende Lärmschutzwand geht dabei hinsichtlich ihrer Längenabmessung sogar über das im Fachbeitrag Schallschutz benannte erforderliche Maß hinaus.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind konkrete Schallschutznachweise vorzulegen.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben selbst wird als „Gebiet für großflächigen Einzelhandel“ (SO 1) festgesetzt. Die aufgrund des räumlichen und sachlichen Zusammenhangs mit einbezogenen Flächen werden als sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Einzelhandel“ (SO 2) und „Gebiet für großflächigen Einzelhandel“ (SO 3) festgesetzt. Damit wird dem ausschließlichen Ziel der Bauleitplanung, ein nachhaltiges Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Sutthausen planungsrechtlich zu sichern, Rechnung getragen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze für sonstige Sondergebiete im Sinne des § 17 BauNVO und ist identisch mit der im überplanten Bebauungsplan Nr. 535 – Am Wulfter Turm – festgesetzten GRZ.

Im Bebauungsplan sind einheitlich zwei Vollgeschosse (Z) zulässig. Diese Festsetzung ist sinnvoll, da Verwaltungs- und Nebenräume für Handelsbetriebe nach Möglichkeit flächensparend im ersten Obergeschoss angeordnet werden sollten.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Produkt von Z und GRZ.

Nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (hier: 0,8) u. a. durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. Diese Obergrenze kann im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen und notwendigen Pkw-Einstellplätze nicht eingehalten werden.

Angesichts der an das Plangebiet östlich und südlich abgrenzenden öffentlichen Grünflächen, der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der textlichen Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen wird die vorgenannte Obergrenze von 0,8 auf 0,9 angehoben.

4.2.1. Gebäudehöhen

Die für das Gebiet SO 3 festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 106 m über NHN (Normalhöhennull) orientiert sich an der ursprünglich im überplanten Bebauungsplan Nr. 535 – Am Wulfter Turm – festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 12 m. Da das Höhenniveau der Straße *Am Wulfter Turm* bei ca. 94 m über NHN liegt, sollen die zukünftigen Gebäude in dem Gebiet SO 3 eine Gesamthöhe von 106 m über NHN nicht überschreiten (Berechnung: 106 m - 94 m = 12 m).

Für das Gebiet SO 2 wird eine um 3 m geringer bemessene maximale Gebäudehöhe festgesetzt, da für diesen Bereich im überplanten Bebauungsplan Nr. 535 – Am Wulfter Turm – ursprünglich eine maximale Gebäudehöhe von nur 8 m festgesetzt war. Durch die nunmehr getroffene Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 627 dürfen Gebäude im SO 2-Gebiet, in Relation zur Höhe der Straße *Am Wulfter Turm*, eine Höhe von 9 m (Berechnung: 103 m - 94 m = 9 m) erreichen. Diese Abstufung der Höhenfestsetzungen ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um eine vermittelnde Gebäudehöhenstaffelung zur westlich gelegenen *Hermann-Ehlers-Straße* zu erreichen.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten.

Grundsätzlich gilt im Plangebiet die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von 50 m überschritten werden dürfen. Die mögliche Längenüberschreitung basiert auf den marktüblichen Dimensionen moderner großflächiger Verbrauchermärkte.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, da es für die Festsetzung von Baulinien an einer städtebaulichen Notwendigkeit fehlt.

4.4.1. Stellplätze und Nebenanlagen

Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken und die flexible Anordnung von Nebenanlagen (insbesondere Unterstände für Einkaufswagen) zu gewährleisten, sind diese baulichen Anlagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Versorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

4.5.2. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zur Ausführung kommen.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

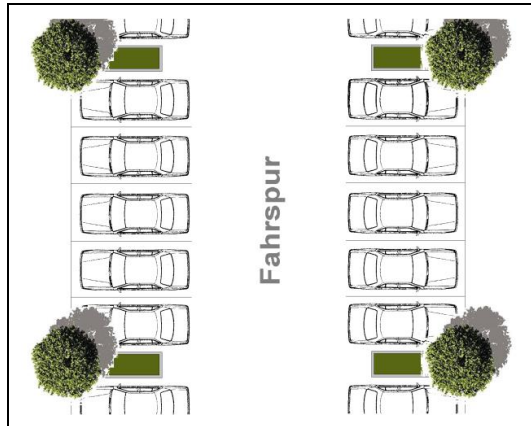
Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nackten oder bekiesten Dachflächen sorgen, erzielen Solar-Module (insbesondere Photovoltaikanlagen) in Verbindung mit einer Dachbegrünung einen höheren Leistungsgrad, denn der Wirkungsgrad der meisten Solar-Module ist von ihrer Betriebstemperatur abhängig ist. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist somit nicht nur aus ökologischer Sicht wünschenswert, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll.

Das Gebäudedach des Vorhabens wird mit einer vollflächigen Photovoltaikanlage versehen. Eine Dachbegrünung erübrigt sich in diesem Fall.

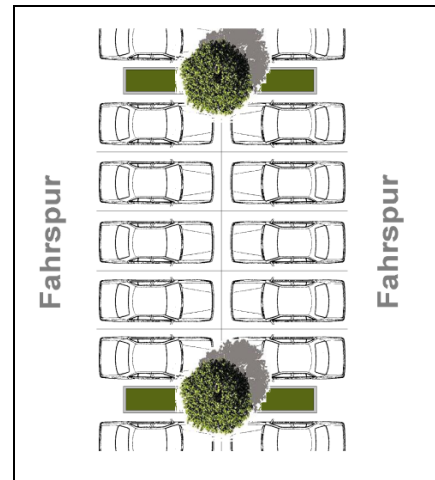
4.5.3. Stellplatzbegrünung

Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächendeckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Begrünung durch standortgerechte Bäume (s. Pflanzliste B) wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verrin-

gerung des Aufheizeffekts führt. Durch diese Maßnahme wird ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas im Sommer sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet.



Bsp.: Einzelreihe



Bsp.: Doppelreihe

Pflanzliste B:

- Standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wuchshöhe max. Höhe	Breite
Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides (grünlaubige Arten und Sorten)	20-30 m	15-22 m
	Baumhasel	Corylus colurna	15-18 (23) m	8-12 (16) m
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	20-35 (40) m	20-25 (30) m
	Wildbirne	Pyrus communis 'Beech Hill'	8-12 m	5-7 m
	Wildbirne	Pyrus regelia	8-10 m	7-9 m
	Stieleiche	Quercus robur	25-35 (40) m	15-20 (25) m
	Amerikanische Roteiche	Quercus rubra	20-25 m	12-18 (20) m
	Mehlbeere	Sorbus aria	6-12 (18) m	4-7 (12) m
	Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia	6-12 m	4-6 m
	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10-15 (20) m	5-7 m
	Winterlinde	Tilia cordata	18-20 (30) m	12-15 (20) m
	Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'	18-20 m	10-12 m
	Holländische Linde	Tilia europaea	25-35 (40) m	15-20 m
	Kaiserlinde	Tilia europaea 'Pallida'	30-35 (40) m	12-18 (20) m

4.5.4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Nahversorgungszentrum nach Süden hin zu einem bestehenden Wohngebiet und zu einer wichtigen öffentlichen Grünverbindung abzuschirmen, sind im südlichen Plangebiet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a

BauGB festgesetzt. Um diese Flächen einer Grundflächenzahlermittlung nicht zu entziehen und das Anlegen von Fuß- und Radwegverbindungen innerhalb der Flächen grundsätzlich zu ermöglichen, sind diese Flächen bewusst nicht als private Grünflächen festgesetzt worden.

Um eine Durchquerbarkeit der Flächen für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen, ist die Anlage von entsprechenden Wegebeziehungen (Ausführung: z. B. wassergebundene Oberfläche) innerhalb dieser Flächen ausdrücklich erlaubt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Absatz 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

5.1. Technische Dachaufbauten

Um zu verhindern, dass technische Dachaufbauten (insbesondere Lüftungsanlagen) eine Ortsbildbeeinträchtigende Wirkung entfalten, sind diese, sofern sie mehr als 1 m über den obersten Dachabschluss des jeweiligen Dachabschlusses hinausragen, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante einzuhausen.

5.2. Stützmauern

Im Zuge von Neubaumaßnahmen werden Baugrundstücke häufig mit Winkelstützwänden aus Beton entlang von Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken abgegrenzt, um eventuell vorhandene Geländegefälle auszugleichen. Während diese Winkelstützwände zu dem jeweiligen Baugrundstück selbst keine Ansichtsflächen aufweisen, ergeben sich für die betroffenen Nachbargrundstücke, je nach Höhenunterschied zwischen den beiden Grundstücken, häufig wenig ansehnliche Betonflächen. Insbesondere zu öffentlichen Grünflächen sollen solche gestalterischen Fehlentwicklungen mit Hilfe der in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschrift verhindert werden. Stützmauern mit einer Ansichtsflächenhöhe von weniger als 1 m sind von der Festsetzung nicht berührt.

5.3. Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 6 m nicht überschreiten. Damit sollen insbesondere „schreierische“, aufdringliche und das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen – insbesondere in Hinblick auf die benachbarte Autobahn A 30 – verhindert werden.

6. Maßnahmen

6.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Kosten und Folgekosten der Realisierung des Vorhabens übernimmt die Vorhabenträgerin.

D Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 627 – Nahversorgungszentrum Am Wulfter Turm – liegt im Stadtteil Sutthausen und umfasst die Grundstücke *Am Wulfter Turm* 2 und 2A. Das Plangebiet ist v.a. durch ein Einzelhandelskonglomerat mit entsprechenden Pkw-Einstellplätzen charakterisiert und stellt sich nahezu vollversiegelt dar. Nach Süden hin werden diese Flächen durch einen dichten Grünstreifen gegenüber einem öffentlichen Grünzug abgeschirmt.

Ziel der B-Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters auf dem versiegelten Areal eines ehemaligen Gartencenters zu schaffen.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen wird v.a. auf die Kapitel B und C der Begründung verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 2,51 ha. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Differenzierung sei auf Kapitel F 2. verwiesen. Planungsrechtlich kommt es aufgrund der Ausgangssituation zu keinen erheblichen Neuversiegelungen.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 44 ff. BNatSchG über besonders geschützte Arten, zu denen u.a. alle europäischen wild lebenden Vogelarten sowie alle Fledermausarten gehören.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung.

Mit Blick auf das Schutzgut Wasser ist das Gesetz zur Neuregelung des niedersächsischen Wasserrechts (NWG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr. 5/2010), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12. November 2015 (GVBl. S. 307), zu beachten.

Bezogen auf die auf das Vorhaben einwirkenden sowie die von ihm ggf. ausgehenden Immissionen bzw. Emissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück (FNP) wird das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Weder der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum FNP noch der Landschaftsrahmenplan (LRP), der Fachplan NATURSCHUTZ der Stadt weisen hinsichtlich des Aufstellungsbereiches planungsrelevante Aussagen auf.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Neuplanung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgestellt, um anschließend ggf. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Da der Ausgleichsbegriff des Baugesetzbuches (BauGB) auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation zu verstehen.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Menschen ist im Zusammenhang mit der Planung v.a. der Faktor Lärm von Bedeutung. Infolge des Neubaus eines Lebensmittel-Discounters sowie zusätzlicher Parkplätze und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist außerdem mit einer Zunahme der Immissionsbelastung zu rechnen, ohne dass davon auszugehen ist, dass, auch im Hinblick auf die Umweltzone, lufthygienisch maßgebende Grenzwerte erreicht oder überschritten werden. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die benachbarte Bebauung unmittelbar betroffen.

Bewertung

Die südlich angrenzende Wohnbebauung wird während der Bauphase baubedingten Lärm- und ggf. auch Staubemissionen ausgesetzt sein. Planungsrelevante Lärmemissionen, die von dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem zukünftigen Lebensmittel-Discounter ausgehen, sind mittels passiver und aktiver Lärmschutzmaßnahmen – hier sei insbesondere auf die Lärmschutzwand verwiesen - zu bewältigen (vgl. Kap. C 3.).

In der Gesamtschau wird von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Mensch auszugehen sein.

2.1.2. Schutzgut Biodiversität

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Von daher sind die Auswirkungen einer B-Planaufstellung u.a. auf Tiere und Pflanzen bzw. die biologische Vielfalt (Biodiversität) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Bereich Teil eines bestehenden Sondergebietes, das aufgrund der Bestandssituation für das Stadtgebiet Osnabrück keine nennenswerte Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweist. Es ist geprägt durch ein Konglomerat von Einzelhandelsbetrieben und weist eine nahezu vollständige Versiegelung auf.

Bewertung

Mit Blick auf die rein anthropogen geprägte Biotopausstattung im Plangebiet, ist anzunehmen, dass das Vorhaben bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften respektive Biodiversität zu keinen Beeinträchtigungen führen wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der zusätzlichen Stellplatzflächen sowie die geforderte Dachbegrünung zu positiven Effekten hinsichtlich von Fauna und Flora führen wird.

2.1.3. Schutzgut Fläche/Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sparsam umzugehen.

Bei Realisierung des Vorhabens werden gegenwärtig brach liegende und voll versiegelt Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Im Rahmen dieser Nutzungsänderung sind im Bereich neu angelegter Stellplatzflächen Baumstandorte mit entsprechenden Pflanzscheiben geplant, die den Versiegelungsgrad zu mindern vermögen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Die auf Grund der bisherigen Nutzung eingetretene vollständige anthropogene Überformung der anstehenden Böden wird in begrenztem Rahmen verbessert. Die vorgesehene Erhöhung der GRZ wird im Gesamtkontext nicht als gravierend eingeschätzt (vgl. a. Kap. C 4.2.). Insgesamt ist nicht von zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche/Boden auszugehen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung auf die Vollversiegelung und der daraus resultierenden Erhöhung des Oberflächenabflusses und der zumindest lokalen Verminderung der Grundwasserneubildung zu verweisen.

Bewertung

Die mit der geplanten Neunutzung einhergehende verminderte Versiegelung führt zur Möglichkeit kleinräumig in den geplanten Grünflächen und Baumscheiben anfallendes Oberflächenwasser zu versickern. Auch die vorgesehene Dachbegrünung auf dem neuen Lebensmittel-Discounter wird positiv auf das kleinräumige Wasserregime wirken können.

Insgesamt wird daher hinsichtlich des Schutzgutes Wasser nicht von zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen auszugehen sein.

2.1.5. Schutzgut Klima/Luft

Im Falle der Bebauung von Flächen in der freien Landschaft kann es je nach Lage und Topographie zu Beeinflussungen des Stadtklimas kommen. Neben den verkehrsbedingten Emissionen ist vor allem die Bedeutung der überplanten Flächen als Frischluftentstehungsgebiet und/oder als Frischluftleitbahn zu betrachten.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Stadtklimas sind aufgrund der Vorbelastungen mit der Planung nicht verbunden. Mittels geeigneter Minderungsmaßnahmen – v.a. Überstellung der neu geplanten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen,

Dachbegrünung sowie ggf. versickerungsgünstige Beläge – können die Versiegelungsfolgen im B-Plangebiet selbst abgeschwächt werden.

Das infolge des Neubaus des Lebensmittel-Discounters und zusätzlicher Stellplatzflächen zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ggf. zu einer Zunahme der Immissionsbelastung im betroffenen Raum führen. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass lufthygienisch relevante Grenzwerte erreicht oder überschritten werden. Ein entsprechendes Verkehrsaufkommen muss zudem auch schon für die Zeit des Betriebes des nun geschlossenen Gartencenters konstatiert werden.

Insgesamt ist mit Blick auf das Schutzgut Klima/Luft von keinen weiteren negativen Beeinträchtigungen auszugehen. Die flächige Dachbegrünung kann zu positiven Minderungseffekten hinsichtlich der Stadtklimasituation im Plangebiet führen.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild gilt in aller Regel als umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Ist ein Raum bereits hinsichtlich dieser Aspekte als verarmt anzusehen, so sind die noch vorhandenen naturraumtypischen Elemente als umso erhaltenswerter zu bewerten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild sind im Plangebiet die prägenden Gehölzstrukturen im Süden zu beachten.

Bewertung

Die gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abschirmend wirkenden Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben als Pflanzflächen festgesetzt und somit vor Überbauung geschützt. Von daher werden im Hinblick auf das Landschaftsbild keine negativen Beeinträchtigungen prognostiziert.

2.1.7. Kultur-/Sachgüter

Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern aufgrund der Planung ist nicht erkennbar

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilsegmenten des Naturhaushaltes – den Schutzgütern – ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge – ein Ökosystem.

Die bestehende Bebauung der Böden im Plangebiet unterbindet bzw. beeinträchtigt ihre Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Pflanzenarten, ihre Funktion als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung sowie als Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswässer. Auf Grund der Neuplanung werden – wenn auch kleinflächig – vermutlich der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildungsrate sowie die lokalklimatische Situation im Betrachtungsraum positiv verändert. Abschirmende Gehölzstrukturen bleiben planungsrechtlich gesichert.

2.1.9. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Auslöser der B-Planaufstellung ist der geplante Neubau eines Lebensmittel-Discounters auf der vollversiegelten Fläche eines ehemaligen Gartencenters. Negative Umweltauswirkungen sind von daher nicht zu prognostizieren.

Die bei Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Umweltauswirkungen der B-Planaufstellung

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNGSGRAD
MENSCH	0
BIODIVERSITÄT	(+)
FLÄCHE/BODEN	0
WASSER	0
KLIMA/LUFT	(+)
LANDSCHAFTSBILD	0
KULTUR-/ SACHGÜTER	0

(+)	=	marginale positive Auswirkungen
0	=	keine Auswirkungen/Beeinträchtigungen
-	=	geringe Beeinträchtigungen
--	=	erhebliche Beeinträchtigungen
---	=	sehr erhebliche Beeinträchtigungen

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind, wie in Kapitel D 2.1. beschrieben, bezogen auf die eingriffsrelevanten Schutzgüter¹ Biodiversität, Fläche/Boden, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verbunden. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Realisierung vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können sogar marginal positive Effekte hinsichtlich der Biodiversität und des kleinräumigen Stadtklimas erwartet werden.

Die Erhaltung der prägenden Gehölzbestände im Süden des Plangebietes gewährleistet ihren weiteren ungestörten Alterungsprozess und die damit verbundene, ökologisch vorteilhafte Strukturvielfalt. Die Biodiversität (biologische Vielfalt) bzw. die Artenvielfalt können auch aus diesem Grunde mittelfristig steigen.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den geplanten Neubau des Lebensmittel-Discounters würde sich die Charakteristik des Plangebietes nicht wesentlich ändern. Inwieweit der gegenwärtige

¹ Die Schutzgüter Mensch sowie Kultur-/Sachgüter finden im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keine Berücksichtigung, die Darstellung diesbezüglicher Beeinträchtigungen ist allein Gegenstand der Umweltprüfung.

Leerstand im Bereich des ehemaligen Gartencenters weiter bestehen würde kann nicht abgeschätzt werden. Allerdings erscheint es unwahrscheinlich, dass die Immobilie innerhalb der angrenzenden Einzelhandelsstrukturen mittelfristig ungenutzt bleiben würde. Positive Effekte auf den Umweltzustand würden aus der Nichtnutzung der nunmehr überplanten Fläche nicht resultieren.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Da mit der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die zu beurteilenden Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf weitere Vermeidungs-, Verminderungs- und v.a. auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Diesbezügliche Angaben entfallen, da keine Untersuchungen beauftragt worden sind, auf die diesbezüglich Bezug genommen werden könnte.

4.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht explizit formuliert worden; auf die Umsetzung der ökologisch relevanten Festsetzungen – Baumpflanzungen, Dachbegrünung – wird im weiteren Verfahren zu achten sein.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 627 – Nahversorgungszentrum Am Wulfter Turm – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters auf dem versiegelten Areal eines ehemaligen Gartencenters geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund der Bestandssituation – vollversiegelter Standort eines ehemaligen Gartencenters – führt die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Biodiversität, Fläche/Boden, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Aufgrund der im Rahmen der Planung vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können sogar marginal positive Effekte hinsichtlich der Biodiversität und des kleinräumigen Stadtklimas erwartet werden.

Die Notwendigkeit für Kompensationsmaßnahmen sowie für ein Monitoring ergibt sich aus der Planung nicht.

E Abwägung der Umweltbelange

Auf die im Umweltbericht (Kapitel D) ausgeführten Betrachtungen der Wechselwirkungen zwischen Planung und den einzelnen Umweltschutzgütern wird im Einzelnen verwiesen. Da die städtebauliche Planung zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen umweltbezogener Schutzgüter führt, ist die Planung ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen als umweltverträglich einzustufen.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die städtebauliche Planung führt zu einer nachhaltigen Stärkung der Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil Sutthausen.

2. Flächenbilanz

Plangebietsfläche:	ca. 25.120 m²	
Bauflächen:	ca. 23.595 m ²	
davon Vorhabengrundstück (VEP):		ca. 6.055 m ²
davon Sondergebiete (SO):		ca. 17.540 m ²