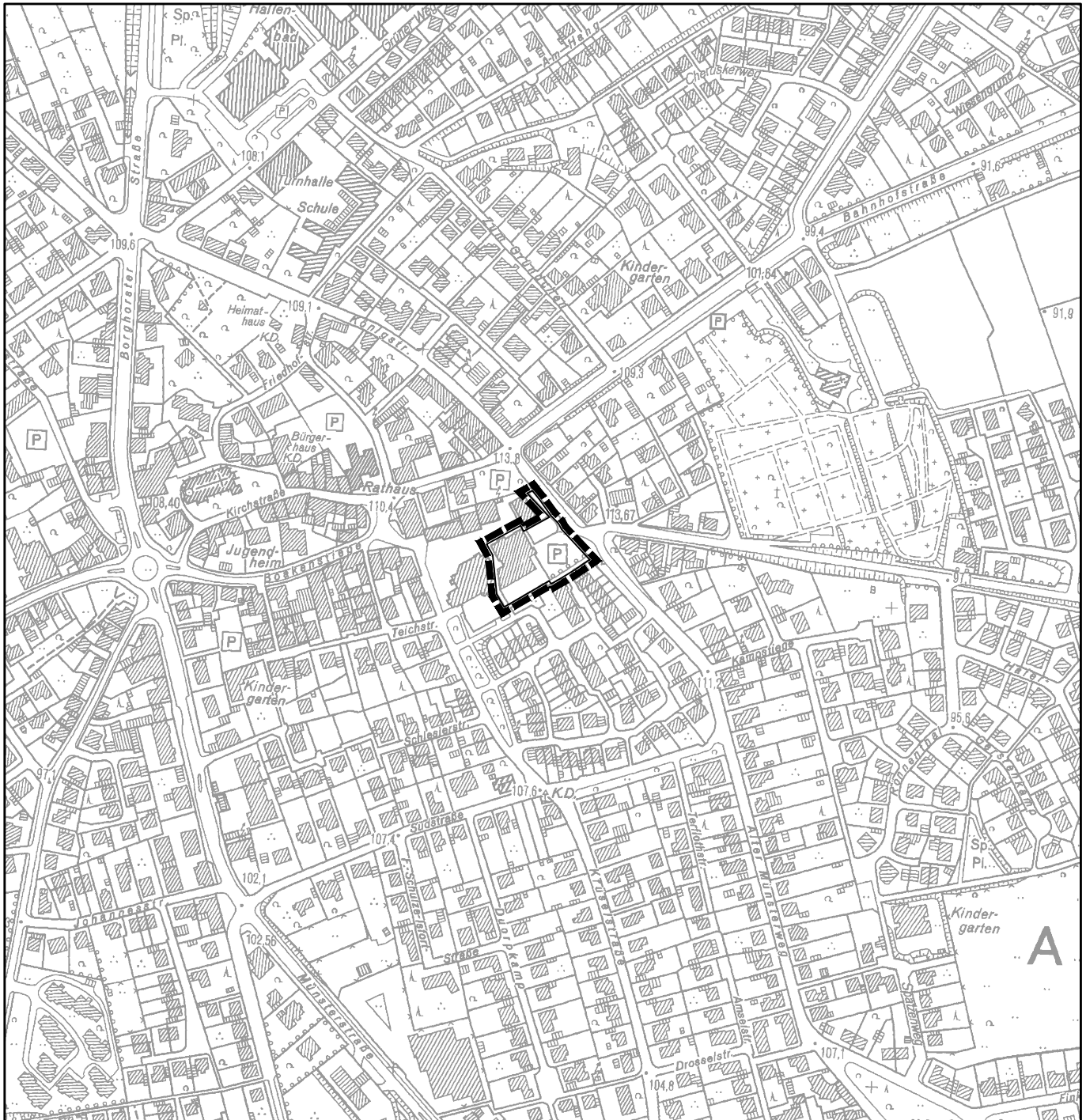




Gemeinde Altenberge

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "Marktplatz 3"

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Altenberge
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84
„Marktplatz 3“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-13170023-34 / 31.08.2015

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	5
5.	Planungskonzeption	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Gestaltung.....	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	9
6.2	Technische Infrastruktur.....	9
7.	Ökologie / Begrünung	10
8.	Immissionsschutz	10
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	11
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	11
11.	Erschließungskosten	11
12.	Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes.....	11
II:	Umweltbericht	12
1.	Einleitung	12
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	12
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	18
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	18
2.1.1	Geologie / Boden.....	18

2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	19
2.1.3	Klima / Lufthygiene.....	19
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	19
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild.....	19
2.1.6	Mensch / Gesundheit.....	20
2.1.1	Kultur / Sachgüter.....	20
2.1.8	Wechselwirkungen.....	20
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
2.2.1	Boden.....	21
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	21
2.2.3	Klima / Lufthygiene.....	21
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	21
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	22
2.2.6	Mensch / Gesundheit.....	22
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	22
2.2.8	Wechselwirkungen.....	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nach nachteiligen Auswirkungen.....	23
2.3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	23
2.3.2	Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.....	23
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	24
3.	Zusätzliche Angaben.....	25
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	25
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	25
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	27
III.	Verfahrensvermerke.....	28

Anhang
Sortimentsliste für die Gemeinde Altenberge (mit Anpassung vom 17.12.2013)

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 04.11.2013 auf Basis von § 12 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Marktplatz 3“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde, und zwar zwischen Königstraße und Krüselstraße – an der Südostseite des Marktplatzes. Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Planes überlagert in Teilen den bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 24 „Sanierungsgebiet“ sowie dessen 3. und 5. Änderung. Die überlagerten Bebauungsplanteile werden mit Rechtswirksamkeit des vorliegenden Planes unwirksam.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 84 befindet sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 62. Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt (Az: 15-03029) vom 19.03.2015 (im System ETRS 89 in der UTM Abbildung).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke: 306, 307 (tlw.), 308, 310 (tlw.), 311, 330 (tlw.), 331, 338 (tlw.), 377, 378, 379 (tlw.), 428 (tlw.)

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß § 12 (4) BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes einbezogen. Es handelt sich dabei um das Flurstück Nr. 377 sowie um Teile der Flurstücke Nr. 307, 310, 338, 379 und 428.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Eigentümer der Immobilie Markplatz 3 haben zur Realisierung des Vorhabens, einen Lebensmittelmarkt mit Backshop und Cafe zu errichten, am 25.03.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bislang planungsrechtlich gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Die bisherigen Festsetzungen lassen jedoch eine Realisierung der Vergrößerung der ansässigen Einzelhandelsnutzung nicht zu. Deshalb ist eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Angesichts der Größe der vorgesehenen Einzelhandelseinrichtung soll eine auf das Vorhaben bezogene Planung mit Sortimentsfestlegungen erfolgen, um negative Auswirkungen auf weitere gleichartige Einrichtungen und Versorgungsstrukturen im Umfeld ausschließen zu können. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes und einer Optimierung der Stellplatz- und Anlieferungssituation soll der Versorgungseinrichtung die Existenzfähigkeit in Konkurrenz mit anderen Versorgungseinrichtungen in weniger beengten Verhältnissen ermöglicht werden. Damit soll gleichzeitig die Magnetwirkung dieser Verkaufseinrichtung im zentralen Versorgungsbereich gesichert und damit eine wesentliche Funktion des Marktplatzbereiches aufrechterhalten werden.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge mit seiner 10. und 15. Änderung ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die beabsichtigte Gebietsfestlegung entspricht zwar nicht explizit dieser Darstellung, da keine Baugebietskategorie der BauNVO gewählt wurde; beeinträchtigt jedoch nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung. Eine Anpassung des FNP in Form einer formellen Änderung ist somit deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 120 m südöstlich des Altenberger Rathauses und unmittelbar an die Fläche des Marktplatzes angrenzend im Ortszentrum der Gemeinde. Es handelt sich um einen bereits intensiv genutzten Bereich mit einer erdgeschossigen Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung (ca. 800 m² Verkaufsfläche) und einer Wohnnutzung im Markt zugewandten Obergeschoss.

Nördlich und östlich grenzen Stellplatzflächen und Anlieferungsbereich an das Gebäude an.

5. Planungskonzeption

Ziel der Planung ist es, einen Lebensmittelvollsortimenter im zentralen Bereich der Gemeinde dauerhaft zu erhalten und zu dessen Attraktivierung Umgestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten vorzubereiten. Bei diesem Vollsortimenter handelt es sich um den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, welcher damit die Funktion eines Frequenzbringers für das Altenberger Ortszentrum erfüllt und dadurch wesentlich zu dessen Funktionalität beiträgt. Unabhängig von der Andienung mit Waren und einer Zugänglichkeit vom Kundenparkplatz soll eine funktionale Verknüpfung mit dem Markplatz erfolgen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 24 „Sanierungsgebiet“ – 3. Änderung ist nahezu die Hälfte des jetzigen Geltungsbereiches als „Kerngebiet“ und der nach Osten bzw. Südosten orientierte Teil als Verkehrsflächen mit einer Zweckbestimmung als „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Im „Kerngebiet“ sind bislang großflächige Handelsbetriebe (Geschossfläche über 1.500 m²) ausgeschlossen. Im Obergeschoss sind bisher Einzelhandelsbetriebe mit diesen Verkehrsflächen unzulässig. In einem Teil des Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Darüber hinaus besteht eine Festsetzung, dass im Untergeschoss nur Stellplätze zulässig sind.

In dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Modifizierung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Diese zielt darauf ab, dass die zentrale Versorgungsfunktion der Bevölkerung mit Artikeln des täglichen Bedarfs in Altenberge in ausreichendem Umfang gewährleistet wird. Gleichzeitig erfolgen Beschränkungen in Art und Maß der baulichen Nutzung, sofern negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsfunktionen in Altenberge oder in umliegenden Kommunen zu befürchten sind. Neben Nahrungs- und Genussmitteln sollen in begrenztem Maße auch Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel sowie in geringem Umfang weitere Sortimentsartikel zugelassen werden.

Neben diesen erdgeschossig zulässigen Nutzungen werden im Obergeschoss neben den der Hauptnutzung im ersten Vollgeschoss dienenden Verwaltungs- und Sozialräumen auch Wohnungen und Arztpraxen zugelassen. Insbesondere die Wohnnutzungen sollen auch außerhalb der Betriebszeiten der Einzelhandelsnutzung zu einer „Belebtheit“ des Zentrumsbereiches beitragen.

Auf eine Anlegung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche wird aus Akzeptanzerwägungen sowie im Zusammenhang mit wirtschaftlichen Erwägungen verzichtet; stattdessen soll die bislang öffentliche Parkplatzfläche privatisiert und vom Zuschnitt her geändert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmte sich bislang im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit (Z). Die GRZ entspricht mit 1,0 der Obergrenze der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung und ermöglicht damit weiterhin im Siedlungskernbereich die größtmögliche bauliche Dichte.

Die GFZ war abhängig von der Geschossigkeit auf max. 1,0 bzw. 2,0 begrenzt und ermöglichte eine maximale Ausnutzbarkeit über zwei Etagen. Die Zweigeschossigkeit war dabei auf einem Teil der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Die intensive Ausnutzung des zentralen Bereiches der Ortslage soll beibehalten werden. Deshalb erfolgen bei den benachbarten Nutzungsziffern keine Änderungen gegenüber der bisherigen Planung. Die Verkaufsfläche soll marktgängig auf maximal 1.200 m² beschränkt werden. Bislang betrug die Verkaufsfläche 820 m².

Die Geschossigkeit wird zur Gewährleistung einer marktorientierten Raumkante im Norden mit zwingend zweigeschossig und im Süden mit maximal eingeschossig fixiert. Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte „Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes“ („Knödellinie“) dient allein der Differenzierung der Vollgeschossigkeit sowie der maximalen Firsthöhe (vgl. I 5.4): Die weiteren Festsetzungen in der Nutzungsschablone gelten für das gesamte Baugebiet.

Die Verträglichkeit des Vorhabens ist seitens eines Einzelhandelsgutachtens¹ folgendermaßen beurteilt worden:

„Im Rahmen dieser absatzwirtschaftlichen und versorgungsstrukturellen Einschätzung ist davon auszugehen, dass das Erweiterungsvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht weder in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel noch in der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/ Kosmetik negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nach sich ziehen wird. Durch das Erweiterungsvorhaben findet vielmehr eine Rückbindung der Kaufkraft in den einzigen zentralen Versorgungsbereich in Altenberge statt und zudem erfährt das Ortszentrum eine stadtentwicklungspolitisch gewünschte – und im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als Zielstellung empfohlene – Attraktivierung.

Städtebauliche negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Gemeinde Altenberge – bspw. in Form von Betriebsaufgaben an den Nahversorgungsstandorten – sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung des K+K-Marktes zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen außerhalb der Gemeinde Altenberge mehr als nur unwesentlich betroffen sein werden.“

¹ Stadt und Handel, Fachgutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Altenberge, Dortmund, 12.05.2015

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist entbehrlich, da eine enge Beschränkung über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Eine geringfügige Erweiterung erfolgt in nördlicher Richtung, um zum Marktplatz orientiert, um eine angemessen große Cafenutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt eine deutliche Vergrößerung in südöstlicher Richtung, um eine Erweiterung der Betriebs- und Lagerflächen vorzubereiten.

In Fortführung der bestehenden Regelungen soll die Baugrenze an den Stellen, an denen es gestalterisch für erforderlich erachtet wird oder bauordnungsrechtlich geboten ist, durch eine Baulinie ersetzt werden.

5.4 Gestaltung

Die Gestaltung des Bauvorhabens ergibt sich im Wesentlichen aus den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das bisherige Gebäude weist eine Höhe der Fußbodenoberkante von 111,51 m ü NN auf. Diese Höhe soll auch für die Erweiterungen beibehalten werden, um eine Barrierefreiheit sowie eine ungehinderte Bewegung von Waren zu gewährleisten. Die Firsthöhen sind nicht einheitlich und weisen max. 123,41 m ü NN auf. Bei einer derzeit vorgesehenen Bauhöhe von ca. 13,10 m würde eine Gesamthöhe von 124,61 m ü NN erreicht. Da z. B. durch statische Erfordernisse noch Höhenanpassungen erforderlich sein können, wird eine maximale Gebäudehöhe von 125 m ü NN für den zweigeschossigen und 120 m ü NN für den eingeschossigen Teil (Bestand: 119, 21 m) festgesetzt.

Die für diesen Bereich geltende Örtliche Bauvorschrift² ist durch die voranstehend beschriebenen Regelungen entbehrlich und soll deshalb für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgehoben werden.

² Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Altenberge für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet“ vom 24.09.1987 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 11.06.1990

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens für motorisierte Fahrzeuge erfolgt von zwei Seiten. Gegenüber der bisherigen Situation – der ausschließlichen Andienung von der Königstraße – wird die Zufahrt entzerrt. Die Kundenverkehre erhalten eine attraktive Zufahrt über einen derzeit in Planung befindlichen Kreisverkehrsplatz im Knotenpunktsbereich von Königstraße, Hanseller Straße und Alter Münsterweg. Von einem neu gestalteten Parkplatz wird ein unmittelbarer Zugang an der Nordostseite des Gebäudes in das Ladenlokal ermöglicht.

Die Warenanlieferung erfolgt zukünftig auf der Südwestseite des Gebäudes mit Zufahrt über die Krüselstraße und den dort befindlichen Parkplatz. Dabei wird in Kauf genommen, dass der linear ausgebildete Fußgängerbereich, der den Marktplatz mit der Krüselstraße verbindet, kurzzeitig für die Anlieferungen der Einzelhandelsnutzung in Anspruch genommen wird. In dieser Zeit ist ein Ausweichen der Fußgänger über benachbarte Flächen möglich. Die Hauptnutzung bleibt erhalten. Eine ordnungsrechtliche Regelung der Andienung ist möglich. Daneben werden vielfältige Fußgängerbeziehungen in alle Richtungen gesichert, um eine leichte Erreichbarkeit und gute Verknüpfung mit dem Umfeld zu gewährleisten. So bleibt vor allem die Zugänglichkeit des Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes zum Marktplatz weiterhin erhalten. Auch die fußläufige Verbindung von Marktplatz und südlich angrenzenden Wohngebieten zwischen den Geschäftsgebäuden und Verkehrsfläche Vinhage (auf der Nordostgebäudeseite) sowie vom Marktplatz zur Königstraße bleiben festgesetzt.

Der bestehende Fußweg zwischen Alter Münsterweg und Krüselstraße wird unverändert erhalten und in dem berührten Teilstück als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Fuß-/Radweg) festgesetzt. Die bestehende kurzwegige ÖPNV-Verknüpfung wird durch das Vorhaben nicht berührt.

6.2 Technische Infrastruktur

Durch die Planerweiterung ergeben sich keine grundlegend neuen Anforderungen an die vorhandenen Infrastrukturanlagen. Die Entsorgungseinrichtungen können die nahezu unveränderten Entwässerungsmengen weiterhin in ausreichendem Maße aufnehmen. Im Bereich der privaten Stellplatzanlage gewähren Leitungsrechte erforderliche Erreichbarkeiten. Die mediale Versorgung ist gewährleistet.

7. Ökologie / Begrünung

Durch die beabsichtigte Planung werden bislang eingeschränkte hochbauliche Ausnutzungsmöglichkeiten vergrößert. Ein in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 24 „Sanierungsgebiet“ als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzter Bereich soll in südöstlicher Richtung weitgehend für die Geschäftsflächenerweiterung verfügbar gemacht werden. Dadurch entfällt eine planungsrechtlich festgesetzte Baumreihe entlang des Verbindungsweges (zwischen Alter Münsterweg und Krüselstraße). Tatsächlich wurde diese Baumreihe bislang jedoch auch nicht gepflanzt. Die parallel in der Wegeparzelle befindliche Platanenreihe bleibt durch das Vorhaben unangetastet. In der neuen Stellplatzanlage werden allerdings einigen Bäume im Zusammenhang mit der Baumaßnahme gefällt werden. Eine Neupflanzung von Bäumen ist in diesem Bereich vorgesehen.

Damit wird die beabsichtigte Innenentwicklung anstelle einer Beanspruchung von Außenbereichsflächen erleichtert. Die vorhandenen ökologischen Strukturen lassen kein erhöhtes faunistisches Gefährdungspotenzial erkennen. Artenschutzrechtlich relevante Artenvorkommen sind an dieser Stelle und im Nahbereich nicht bekannt.

8. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Betriebe mit relevanten Emissionsverhalten sind in der Umgebung nicht vorhanden. Auch Gewerbebetriebe, die erhebliche Immissionen verursachen können, sind in der Nachbarschaft weder vorhanden noch planungsrechtlich zulässig.

Die benachbarten Verkehrsflächen lassen aufgrund ihrer Belastung und der zulässigen Geschwindigkeit keine relevanten Auswirkungen auf sensible Nutzungen des Vorhabens erwarten.

Durch das beabsichtigte Vorhaben der K+K-Einzelhandelsmarkterweiterung kommt es nach gutachterlicher Erkenntnis³ unter Berücksichtigung sämtlicher schallrelevanter Emissionen im Bereich des Gebäudes sowie des Parkplatzes und der Warenanlieferung nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten sensibler Umgebungsnutzungen.

³ Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Marktplatz 3“ der Gemeinde Altenberge, Bericht Nr. 2881.1/01, Gronau, 18.08.2015

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan beanspruchten Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde. Die in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen stehen in gemeindlichem Eigentum.

Maßnahmen der Bodenordnung sind insofern vsl. nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Altenberge enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt.

11. Erschließungskosten

In den gemeindlichen Haushalt sind für den Planungsbereich keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

12. Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Für die Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, in ausreichendem Umfang über unmittelbar der Einzelhandelsnutzung zugeordnete Stellplätze zu verfügen. Dies kann durch eine Inanspruchnahme zusätzlich erworbener Grundstücksflächen des angrenzenden Eigentümers ermöglicht werden. Dafür erhält dieser im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Königstraße/Hanseller Straße/Alter Münsterweg Teile der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche, die in dieser Funktion nicht benötigt werden. Auf diesen Flächen, welche – wie das zugehörige Grundstück – als „Kerngebiete“ festgesetzt werden, können bauordnungsrechtlich erforderliche private Stellplätze angelegt werden. Dafür wird planungsrechtlich eine 100 %ige Versiegelung (GRZ: 1,0) ermöglicht.

Im Weiteren wurden Teile öffentlicher Verkehrsflächen einbezogen, die für die Realisierung des Vorhabens von Bedeutung sind.

Der gesamte Vorhabenbezogene Bebauungsplan weist eine Größe von ca. 0,37 ha auf.

II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine rechtliche Vorbereitung betriebsnotwendiger Marktanpassungen einer Einzelhandelseinrichtung im Zentrum der Gemeinde Altenberge.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> • Geologie/Böden 	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzter Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
Bundesnatur- schutzgesetz	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.

<p>• Gewässer/ Grundwasser</p>	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Bundesnatur- schutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wieder herstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.
<p>• Klima/ Lufthygiene</p>	
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Landschafts- gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Bundesnatur- schutzgesetz	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.

<p>• Orts und Landschaftsbild</p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p> <p>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.</p>
<p>• Arten/Lebensgemeinschaften</p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>FFH-RL/VV FFH-RL NRW</p> <p>VogelSchRL</p>	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.</p> <p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt <p>Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperre)</p> <p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Anwendungsvorschrift NRW)</p> <p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<p>• Mensch / Gesundheit</p>	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).
Geruchsimmisionsrichtlinie/VDI-Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmisionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge (z. B. VDI-Richtlinien 3471/3472: Emissionsminderung Tierhaltung Schweine/Hühner).
Bundesnaturschutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
<p>• Kultur / Sachgüter</p>	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der relevante Teil des Gemeindegebietes befindet sich innerhalb eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ und berührt nördlich angrenzende „Agrarbereiche“.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Schutzgebietsausweisungen existieren nicht.

Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landschaftsgesetz NRW ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Geologie / Boden

Die Gemeinde Altenberge liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Kernmünsterlandes“ mit der Untereinheit „Burgsteinfurter Land“ zuzurechnen. Als Bodenart herrscht steiniger Lehm und Ton, teils steiniger lehmiger Sand vor. Ausgangsgestein ist Kalkmergel, Tonmergel, kalkhaltiger Sandstein und Schutt. Diese Bodentypen, bestehend aus Braunerde, gut basenhaltig, teils Rendzina und Pelosol, teils pseudovergleyt, sind mittelgründig. Der Untergrund ist gut wasserhaltend, teils staunass und meist schwer bearbeitbar.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst (NRW), Krefeld, wird der angetroffene Boden als sehr schutzwürdiger flachgründiger Felsboden eingestuft. Dabei handelt es sich als Extremstandort um Rendzina-Braunerde über Festgestein aus Kalkmergel der Oberkreide.

Das Entwicklungspotenzial dieses Standortes zeichnet sich insbesondere durch trockene bis extrem trockene Felsböden, Syroseme und Ranker (carbonatfrei), Rendzina und Pararendzinen (carbonathaltig) sowie flachgründige Braunerden aus. Die Eigenschaften bestehen aus eher geringer effektiver Durchwurzelung, geringer Feldkapazität, geringer Luftkapazität sowie geringer Wasserleitfähigkeit und Erodierbarkeit. Die Bodenwertzahl ist mittelmäßig. Der trockene Boden hat eine geringe Durchlüftung.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen im gesamten Geltungsbereich durch Bauwerke (incl. Flächenversiegelungen) vor. Nur kleine Teile weisen als Pflanzbeete offene Bodenflächen auf.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der erweiterten Fläche des Geltungsbereiches nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie dessen Nachbarschaft nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildung wird durch die überwiegend bereits vorhandene Versiegelung stark beeinflusst und in Kombination mit voraussichtlich weniger versickerungsfähigen Böden als gering eingestuft.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Die klimatische Situation wird im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde durch die dichte, maximal zweigeschossige Bebauung sowie die weitgehend versiegelten Flächen von Marktplatz, Parkplatz und Verkehrsflächen geprägt. Es handelt sich um einen relativ trockenen, warmen Standort mit sehr ausgeprägten Temperaturamplituden.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem artenarmen Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald. Im Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald überwiegen als Baumschicht die Buche, Hainbuche und Stieleiche. Die Strauchschicht (nur spärlich) besteht aus Hasel, Bluthartriegel, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche und Kratzbeere und Hundsrose. In der Krautschicht werden mesotrophente Arten wie Sauerklee, Waldveilchen, Aronstab, Lungenkraut, Goldhahnenfuß und Waldziest angetroffen.

Der tatsächliche Vegetationsbestand besteht aus wenigen hochstämmigen Bäumen (u. a. Ahorn mit 0,2 -0,3 m Stammdurchmesser) sowie kleineren Pflanzflächen (u. a. zur Einfassung von Müllbehältern). Planungsrelevante Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Einerseits besteht eine Einblicknahme vom nördlich gelegenen Marktplatz auf die hochbaulichen Anlagen; andererseits ergeben sich Blickbeziehungen von den östlich und südlich gelegenen Verkehrsflächen über die Parkplatzbereiche auf die rückwärtigen Gebäudeteile. Optische Zusammenhänge mit der freien Landschaft bestehen nicht.

| 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf den umliegenden Straßen resultierende Emissionen führen nicht zu erheblichen Störungen empfindsamer Nutzungen im Plangeltungsbereich.

Landwirtschaftliche Emissionen sind angesichts in der Nachbarschaft nicht vorhandener landwirtschaftlich genutzter Hofstellen/Stallungen sowie Betriebsflächen nicht zu erwarten.

| 2.1.1 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Ökologisch relevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

| 2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind dabei nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.2.1 Boden

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Die GRZ erlaubt auch zukünftig eine 100 %ige Flächenversiegelung. Die Parkplatzfläche, die zusätzlich in Anspruch genommen werden darf, weist bereits heute eine nahezu vollständige Versiegelung auf. Natürliche Funktionen des Bodens gehen damit nicht in zusätzlichem Umfang verloren.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der vorhandenen/zulässigen Versiegelung überwiegend über öffentliche Niederschlagswassereinrichtungen abgeleitet. Zusätzliche Störungen der Grundwasserneubildung sind aufgrund des unveränderten Oberflächenwasserabflusses nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Art der Nutzung auch zukünftig nicht zu befürchten.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen werden vsl. keine bedeutsamen lokalen Klimaveränderungen entstehen. Durch die vergrößerten Baumöglichkeiten sind allenfalls sehr geringfügig veränderte Windströmungen zu erwarten.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der durch die GRZ fixierten Versiegelungsobergrenze und der bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung ist allenfalls von sehr geringen Lebensraumänderungen auszugehen.

| 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten beziehen sich vorwiegend auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche und sind auf gut einsehbare Bereiche oder den öffentlichen Verkehrsraum nur in eingeschränktem Umfang wirksam.

| 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die neuen Festsetzungen werden keine andersartigen, nennenswerten Immissionen entstehen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken. Dies wird durch ein Schallgutachten⁴ belegt.

| 2.2.7 Kultur / Sachgüter

Da keine Kultur- und bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

| 2.2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinaus sind keine besonderen und weitergehenden Wirkungen anzunehmen.

Die bestehenden Auswirkungen bleiben auf einen begrenzten Planungsraum beschränkt.

⁴ Wenker & Gesing a.a.O.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nach nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Vergrößerung der Baumöglichkeiten im besiedelten Ortsbereich die Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um eine Intensivierung bzw. optimierte Anordnung der vorhandenen Nutzung handelt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, leitungsgebundene Versorgungsmedien) weiterhin in vollem Umfang genutzt werden und diesbezügliche Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Zusätzliche erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden u.a. durch die Höhenfestsetzungen vermieden.

2.3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff im Geltungsbereich und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Die bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen von „Kerngebieten“ und „öffentlichen Verkehrsflächen“ ermöglichten eine Versiegelung von maximal 100 % der Grundfläche. Die neuen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen ebenfalls eine 100 %ige Versiegelung zu.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sanierungsgebiet“ sind 16 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Im Bereich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche sind Baumpflanzungen der Gemeinde vorgesehen – ohne dass diese explizit festgesetzt wären. Durch eine bauliche Erweiterung des Einzelhandelsvorhabens sind allerdings im Bereich der privaten Flächen weniger bepflanzbare Bereiche vorhanden. Trotz Bepflanzung im Bereich der neu gestalteten Stellplatzanlage ist insgesamt von einer kleineren Anzahl von Bäumen auszugehen. Diese geringfügig reduzierte Wertigkeit in der ökologischen Bilanz soll jedoch angesichts der zentralen Funktion des Geltungsraumes und die dafür erforderlichen Flächenversiegelungen in Kauf genommen werden. Eine adäquate Kompensationsmöglichkeit wird im Bereich des Eingriffes nicht gesehen. Angesichts des sehr geringen Eingriffsumfanges wird auf einen externen Ausgleich verzichtet.

| 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Für den Vorhabenträger, der durch die städtebauliche Planung erweiterte Baumöglichkeiten erhält, liegen keine alternativen Baumöglichkeiten vor. Die Erweiterung am Standort ist zur Sicherung der zentralen Versorgung der Altenberger Bevölkerung sowie zur wirtschaftlichen Existenzfähigkeit der bestehenden Nutzung geboten. Eine Verlegung an einen dezentralen Standort würde den gemeindlichen Entwicklungszielen widersprechen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten wurden mit Ausnahme einer Schalltechnischen Voruntersuchung nicht durchgeführt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

Auf die Durchführung einer Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde verzichtet, da keine Nutzungen geplant sind, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei den vorhandenen Strukturen auslösen können.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Derzeit sind keine überwachungsbedürftigen, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der neuen Flächennutzungen in nachfolgenden Planverfahren (z. B. Baugenehmigungen) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft. Insbesondere folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden:

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie / Böden keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Gewässer / Grundwasser keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Klima / Lufthygiene keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Arten/Lebensgemeinschaften keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Orts-/Landschaftsbild Gebäudehöhen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung der Baukörperhöhen	Baugenehmigung
Mensch/Gesundheit keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Kultur/Sachgüter keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

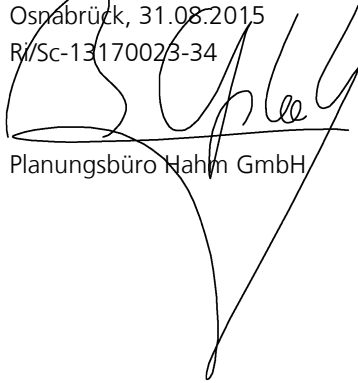
Im Rahmen der Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung und Umgestaltung der Stellplatzanlagen sind keine weitergehenden Eingriffe in die Umweltmedien zu erwarten.

Einzig eine Reduzierung von Bäumen, die auf Basis bestehender Festsetzungen zu pflanzen waren und in geringer Wuchsqualität vorhanden sind, wird bislang baubedingt erfolgen müssen. Eine spürbare Auswirkung auf die ansonsten unbeeinflussten Umweltmedien ergibt sich daraus jedoch nicht.

Aufgestellt:

Ospabrück, 31.08.2015

R/Sc-13170023-34


Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 31.08.2015 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21.09. bis 21.10.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 14.12.2015 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den

Der Bürgermeister

.....
(Paus)

Sortimentsliste für die Gemeinde Altenberge

- (Stand: 23 Januar 2013) -

mit Ergänzung durch Ratsbeschluss vom 17.12.2013

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Briefmarken/ Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)

⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>
Hausrat	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)</i>
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)</i>
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)</i>
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>

Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Sportartikel (ohne Reitsportartikel und ohne Fahrräder und –zubehör; inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/ Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (außer Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.74.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (ohne Heim- und Kleintierfutter)</i>

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Heim- und Kleintierfutter	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
<p>Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Altenberge als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.</p>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i> <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i> <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)</i>
Camping und Zubehör (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Campingartikeln</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>

Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	<i>aus 47.59.9</i> <i>aus 47.52.1</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i> <i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	<i>45.32</i> <i>45.40</i>	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i> <i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Kinderwagen	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) ⁶</i>
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	<i>47.59.1</i> <i>47.79.1</i>	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i> <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/ Samen	<i>47.76.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Zoologischer Bedarf (inkl. Heim- und Kleintierfutter)	<i>47.76.2</i>	<i>Zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter</i>

⁶ Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.