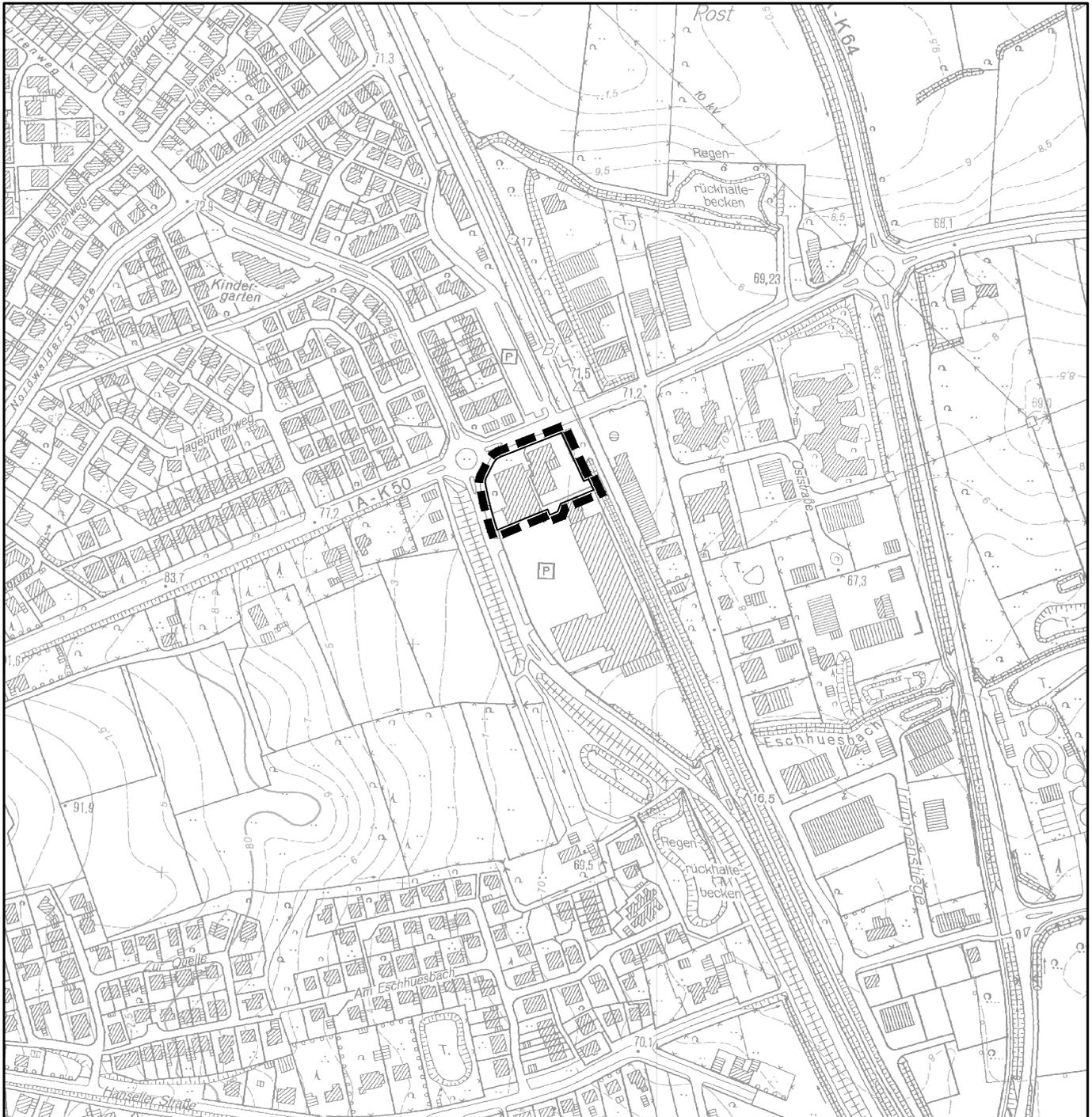




# Gemeinde Altenberge

## Bebauungsplan Nr. 58 "Bahnhofstraße / Hanseller Straße" - 7. Änderung

### Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

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

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

**pbh**   
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Altenberge –  
Bebauungsplan Nr. 58 „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“  
- 7. Änderung

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-18211011-02 / 16.01.2019

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf.....	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches .....	6
5.	Planungsabsichten .....	6
5.1	Art und Maß der Nutzung .....	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Gestaltung .....	7
6.	Erschließung .....	8
6.1	Verkehrerschließung .....	8
6.2	Ver- und Entsorgung .....	8
6.3	Ökologie / Begrünung .....	8
7.	Immissionsschutz .....	9
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	9
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung.....	9
10.	Flächenbilanz .....	10
11.	Erschließungskosten .....	10
II:	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....	11
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	11
1.1	Boden / Flächen .....	11
1.2	Gewässer / Grundwasser .....	12
1.3	Klima / Lufthygiene.....	12
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	12
1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	13
1.6	Mensch / Gesundheit.....	13
1.7	Kultur / Sachgüter .....	13
1.8	Wechselwirkungen .....	13
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14

2.1	Boden / Flächen .....	14
2.2	Gewässer / Grundwasser .....	14
2.3	Klima / Lufthygiene.....	14
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	15
2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	15
2.6	Mensch / Gesundheit.....	15
2.7	Kultur / Sachgüter .....	15
2.8	Wechselwirkungen .....	15
2.9	Nichtdurchführung der Planung.....	15
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	16
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	16
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	16
3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	16
3.4	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	17
III:	Verfahrensvermerk .....	18

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 58 befindet sich östlich des Ortszentrums der Gemeinde unmittelbar benachbart zur Bahnlinie Münster/Gronau. Der Geltungsbereich ist gegenüber der 6. Änderung des Ursprungsplanes deutlich (auf einen Bereich benachbart zur Bahnhofstraße) reduziert durch folgende Grundstücke in der Gemarkung Altenberge gebildet:

Flur 58, Flurstücke Nr. 305 (tlw.), 309 (tlw.), 310 und 311

Der aktuelle Katasterbestand wurde digital am 21.03.2016 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 16-02934) übernommen. Seitdem sind im relevanten Bereich keine katasterlich relevanten Änderungen erfolgt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch den Bereich der 7. Änderung wird die 6. Änderung des Ursprungsplanes in ihrem nördlichen Teil überlagert. Mit Rechtskraft der 7. Änderung verliert der überlagerte Teil der 6. Änderung des B-Planes Nr. 58 seine Gültigkeit.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der zeichnerischen Änderungen ist neben der aktuellen 7. Änderung auch die 6. Änderung des Ursprungsplanes abgebildet. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich allein auf die 7. Änderung.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sind veränderte Anforderungen an die konkrete Nutzung der Flächen des Einzelhandelsnahversorgungsstandortes „An der alten Molkerei“. Mit Hilfe der 7. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modifizierung der Art der Verkaufseinrichtungen zur Anpassung an aktuelle wirtschaftliche Erfordernisse geschaffen werden. Zur Attraktivierung des Standortes ist es beabsichtigt, das vorhandene Gebäude mit der Hausnummer 1, in dem bislang ein Getränkemarkt vorgesehen war, zukünftig als Baumarkt zu nutzen. Zudem sollen die Getränkemarktnutzung aufgegeben und dafür die Anzahl der Kfz-Stellplätze erhöht werden.

In den Jahren 2009 und 2010 wurden zwei Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen anlässlich der seinerzeit geplanten Einzelhandelsentwicklungen – Ansiedlung eines Getränkemarktes sowie Erweiterung des Drogeriefachmarktes – erstellt. Auf der Grundlage dieser Gutachten hat die Gemeinde Altenberge Planungsrecht für diese beiden Einzelhandelsvorhaben geschaffen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Bahnhofstraße / Hanseller Straße“ ist am 16.03.2012 in

Kraft getreten. Danach sind an dem Nahversorgungsstandort u.a. ein Getränkemarkt mit 700 m<sup>2</sup> VK-Fläche sowie ein Drogeriefachmarkt mit ebenfalls 700 m<sup>2</sup> VK-Fläche zulässig (jeweils 1.000 m<sup>2</sup> BGF) geworden.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Getränkemarktes im Gebäude eines ehemaligen LIDL-Marktes an der Bahnhofstraße wurden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 (Satzungsbeschluss: 09.07.2012) „Bahnhofstraße / Hanseller Straße“ die Verkaufsflächen des Getränkemarktes auf 850 m<sup>2</sup> und die Bruttogeschossfläche auf 1200 m<sup>2</sup> erhöht.

Die Gemeinde Altenberge hat u. a. im Hinblick auf eine absehbare wohnbauliche Entwicklung im Umfeld des Geltungsbereiches den Nahversorgungsstandort weiter gestärkt und mit der 6. Änderung des Planes (Bekanntmachung: 08.05.2017) und auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes 2013 die Ansiedlung eines Baumarktes ermöglicht.

Um die aktuellen Anforderungen der Baumarktrealisierung planungsrechtlich berücksichtigen zu können, ist nun die 7. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gesetzgeber ermöglicht für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dazu gehört nach einschlägiger Kommentierung des BauGB auch die Überplanung nach § 30 zu beurteilender Bereiche, mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen hinsichtlich ihrer baulichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Deshalb soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

### **3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge mit seiner für den Geltungsbereich vorliegenden 60. Änderung ist der gesamte Nahversorgungsstandort für eine Auswahl von Einzelhandelsnutzungen vorbereitet worden. Mit dieser Änderung wurde u. a. auch ein Bau-/Heimwerkermarkt mit max. 1.340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen. Angesichts dieser Sondergebietsdarstellung im FNP ist dessen Anpassung nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot wird gemäß § 8 (2) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich stellt sich planungsrechtlich bislang als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und detaillierten Festsetzungen zu Verkaufsflächengrößen und Sortimentszusammensetzungen von Betrieben der Bereiche: Baumarkt und Getränkemarkt dar.

Die Flächen des Sondergebietes sind innerhalb des überbaubaren Bereiches nur noch teilweise bebaut. Das Haus Bahnhofstraße Nr. 52 mit einem südlich angrenzenden Nebengebäude wurde bereits abgebrochen. Die Versiegelung des Bodens wurde nicht beseitigt. Die Erschließungsstraße (An der alten Molkerei) zwischen der Bahnhofstraße und der Hanseller Straße dient der ausschließlichen Zufahrt der Kunden. Eine Warenandienung ist unmittelbar von der Bahnhofstraße aus vorhanden.

## 5. Planungsabsichten

Seit der Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplans haben sich die primär aus ökonomischen Aspekten resultierenden Anforderungen an die Baugebietsfläche teilweise verändert. Insbesondere eine über den Bestand hinausgehende Nachfrage an Getränken ist an dieser Stelle des Ortes nicht mehr erkennbar. Der überwiegende Teil der bisherigen Festsetzungen des Nahversorgungsstandortes bleibt mit der gewählten Abgrenzung des vorliegenden Planänderungsbereiches unverändert.

### 5.1 Art und Maß der Nutzung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Nahversorgungsstandort soll in seinen wesentlichen Funktionen grundsätzlich fortbestehen. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich bislang nur das SO6-Gebiet (Baumarkt) und das SO7-Gebiet (Getränkemarkt).

Das SO6-Gebiet soll von der Art der Nutzung als Baumarkt mit festgelegten Haupt-, Rand- und Nebensortimenten unverändert – jedoch in leicht verschobener Lage – erhalten bleiben.

Die Art der Baumarktnutzung wird durch eine Sortimentsliste konkretisiert. Diese wurde im Hinblick auf ihre Verträglichkeit für zentrale Ortsbereiche geprüft<sup>1</sup>. Die grundsätzliche Verträglichkeit von Randsortimenten wird auch zukünftig durch die Vorgaben einer Einzelhandelsbewertung<sup>2</sup> gesteuert.

Mit der Realisierung des Baumarktes wird eine Angebotslücke in der Altenberger Versorgungsstruktur geschlossen und der Kaufkraftabfluss in diesem Marktsegment reduziert.

<sup>1</sup> Stadt + Handel, Verträglichkeitsanalyse Altenberge Baumarkt – Ersteinschätzung, Dortmund, 31.08.2016

<sup>2</sup> Stadt + Handel, Fachgutachterliche Stellungnahme zur Frage der Randsortimentsverträglichkeit/-zulässigkeit im Bereich der Altenberge Nahversorgungsstandorte – Städtebauliche Einordnung -, Dortmund, 14.Januar 2015

Das SO7-Gebiet soll angesichts einer nicht mehr erkennbaren Nachfragesituation für einen großflächigen Getränkemarkt aufgegeben werden. Die damit frei werdende Fläche soll einer vergrößerten Stellplatzanlage für Kundenverkehre zugute kommen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das grundsätzliche Maß der baulichen Nutzung, d. h. u. a. die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt im SO6-Gebiet durch die Änderung unberührt. Angesichts der Reduzierung hochbaulicher Nutzungen soll aber die überbaubare Grundstücksfläche zugunsten einer Stellplatzfläche reduziert werden. Es handelt sich dabei um den zum Bahnübergang orientierten Bereich. Die durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen (des Gesamtstandortes) formen dennoch weiterhin eine um die zentrale Stellplatzfläche orientierte Hofffläche.

Die Verkaufsflächenbeschränkungen für den Baumarkt bleiben mit max. 1.340 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und max. 1.550 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche unverändert.

Auch die max. Verkaufsfläche im Hauptsortiment beträgt weiterhin max. 1.040 m<sup>2</sup>. Davon sollen jetzt allerdings max. 300 m<sup>2</sup> anstatt bislang max. 100 m<sup>2</sup> als Außenverkaufsfläche gestaltet werden können. Dadurch ergibt sich eine größere Angebotsflexibilität.

Die zentrenrelevanten sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente werden weiterhin auf insgesamt max. 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Weitere nicht zentrenrelevante Sortimente sind auch zukünftig mit max. 170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt.

Eine Bestätigung der Verträglichkeit dieser Sortimentsgrenzen (auch in Bezug auf sämtliche Nachbargemeinden) erfolgte bereits mit einer Begutachtung von 2016<sup>3</sup>.

## 5.2 Gestaltung

Engere Gestaltungsvorgaben sollen für die bauliche Nutzung weiterhin nicht formuliert werden. Die ursprünglichen Architekturentwürfe wurden als homogenes bauliches Ensemble realisiert. Die nun geplante Umnutzung bereits bestehender baulicher Anlagen lässt keine unverträgliche Gestaltung befürchten.

---

<sup>3</sup> Stadt + Handel, Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Ansiedlung eines Baumarktes in Altenberge, Dortmund, 17. November 2016

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt für den durch Kunden bewirkten Kfz-Verkehr unmittelbar von der Bahnhofstraße. Eine fußläufige Verbindung zwischen dem vorliegenden Änderungsbereich und den südlich angrenzenden Sondergebieten ist möglich.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhaltepunkt, Bushaltestelle) sind sehr kurzwegig erreichbar. Eine fußläufige Verknüpfung auch mit den benachbarten Wohngebieten ist entlang der Straßen sowie über ein separat geführtes Fußwegenetz mit Anschluss an den Änderungsbereich gewährleistet.

Erhebliche Veränderungen der Verkehrsmengen sind durch die Baumarktverlagerung vsl. nicht zu erwarten, zumal der bislang zulässige Getränkemarkt entfällt. Die Stellplatzgröße wird zwar deutlich erhöht; sie ist in dieser Dimensionierung aber primär an Spitzenauslastungen orientiert.

Die für Stellplätze ohne Zuordnung zu einem SO-Teilgebiet festgesetzten Flächen im gesamten Nahversorgungsstandort sind derart dimensioniert, dass sie nur rechnerisch deutlich unter dem bauordnungsrechtlich bestimmbareren Pauschalbedarf Stellplatzzahlen ermöglichen. Dies wird an dieser Stelle dennoch für ausreichend erachtet, da einerseits durch die Geschäftsagglomeration Mehrfacheinkäufe erwartet werden, andererseits durch die gute ÖPNV-Anbindung der Fläche ein geringeres Fahrzeugaufkommen zugrunde gelegt wird. Die Flächenfestsetzung ermöglicht ein zusätzliches Stellplatzangebot von ca. 60 Plätzen innerhalb des Änderungsbereiches.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des B-Planes ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine für die mediale öffentliche Erschließung relevanten Auswirkungen. Private Erschließungsstrukturen können ggf. ergänzt werden.

### 6.3 Ökologie / Begrünung

Angesichts einer weiterhin vorgesehenen intensiven Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,5 sind auch zukünftig keine flächenhaften Begrünungen vorgesehen. Die Pflicht zur Begrünung parallel der Erschließungsstraße bleibt allerdings bestehen.

## 7. Immissionsschutz

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsrelevanten zusätzlichen Auswirkungen in unverträglicher Höhe erwartet. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung (jenseits der Bahnhofstraße) beträgt mehr als 40 m. Ein konkreter Nachweis kann ggf. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen

Die Sensibilität des Baugebietes selbst ist angesichts einer nicht zulässigen Wohnnutzung reduziert. Dennoch soll die Schallschutzfestsetzung (Schallschutzklasse 3) entlang der Bahnhofstraße erhalten bleiben, um Büro- und Sozialräumen einen unveränderten Schutzanspruch zu gewährleisten.

Seitens der DB AG wurde bei der vorangegangenen Änderung bereits auf Immissionen hingewiesen, die von dem benachbarten Eisenbahnbetrieb ausgehen und dass keine diesbezüglichen Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

## 8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans als auch in seinem Umfeld 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 Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der komplette Teil der Sondergebietsflächen befindet sich bereits im Eigentum eines Investors. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher auch für die Realisierung der beabsichtigten neuen Nutzungen nicht notwendig.

## | 10. Flächenbilanz

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 0,43 ha.

## | 11. Erschließungskosten

In den Haushalt der Gemeinde zusätzlich einzustellende Erschließungskosten ergeben sich durch die Planänderung nicht.

## **II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **1.1 Boden / Flächen**

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

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Pseudogley. Dieser Stauwasser geprägte Boden geht auf den Kuppen des Altenberger Höhenrückens in Pseudogley-Rendzina bzw. Rendzina über.

Der Pseudogley entstand aus Geschiebelehm (Diluvium) über Tonmergel (Oberkreide) oder aus Tonmergel. Der Lehm- bzw. stellenweise tonige Lehmboden, besitzt eine hohe bis sehr hohe Sorptionsfähigkeit und eine sehr geringe Durchlässigkeit. Er weist einen mittleren natürlichen landwirtschaftlichen Ertrag auf und hat für den Naturschutz keine herausragende Bedeutung als Standort für die Entwicklung von Tieren und Pflanzen, die auf extreme Standortverhältnisse angewiesen sind. Er ist im Kernmünsterland kein seltener Bodentyp.

Die Pseudogley-Rendzina bzw. Rendzina entstand aus Tonmergel oder Kalkmergel (Oberkreide) und ist ein flach- bis mittelgründiger, kalkhaltiger, toniger Lehmboden. Sie besitzt eine Sorptionsfähigkeit und eine geringe Durchlässigkeit. Sie hat einen mittleren natürlichen landwirtschaftlichen Ertrag und für den Naturschutz eine hohe Bedeutung als Standort für die Entwicklung von Kalk liebenden Tieren und Pflanzen. Die Rendzina ist im Kernmünsterland ein eher seltener Bodentyp.

Entsprechend der Karte<sup>4</sup> des Geologischen Dienstes, NRW, werden im Planbereich besonders schutzwürdige Staunässeböden angetroffen. Dieser Extremstandort mit einem hohen Biotopentwicklungspotenzial zeigt typischen Pseudogley mit starker bzw. sehr starker Staunässe als Böden mit lang andauernder Vernässung.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Boden-

<sup>4</sup>Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004

belastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind nicht bekannt.

## 1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässerstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. In minimal 250 m Entfernung befindet sich südlich der in östlicher Richtung fließende Eschhuesbach. Ebenfalls südlich wurden in den vergangenen Jahren zwei Regenrückhaltebecken (ca. 190/280 m Entfernung) errichtet. Aufgrund der rechtlichen Situation (zulässige Grundstücksversiegelung) ist im Änderungsbereich nur eine sehr eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

## 1.3 Klima / Luftthygiene

Aufgrund der großflächig und intensiv zulässigen Versiegelung der Flächen ist das lokale Kleinklima einem tendenziell trocken/warmen Standort zuzurechnen. Ein gewisser Ausgleich wird durch die festgesetzte Begrünung des benachbarten Straßenraumes erzielt. Gegebenenfalls können die ebenfalls westlich benachbarten bepflanzten Wallflächen sowie die beschriebenen Wasserflächen in südlicher Richtung weitere Ausgleiche bewirken.

Frischlufschneisen, die für das Gemeindegebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erfahren, liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

## 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (vorwiegend artenreich) zu nennen. Neben der Hainbuche und der Stieleiche sind untergeordnet Vogelkirsche, Feldahorn und Esche zu erwarten.

Als Strauchschicht (nur spärlich) sind Hasel, Bluthartriegel, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche und Kratzbeere zu nennen.

Die Krautschicht besteht aus mesotraphenten Arten wie: Waldveilchen, Sauerklee, Aronstab, Lungenkraut, Goldhahnenfuß, Bergehrenpreis und Waldziest (Säure vertragende Pflanzen fehlen).

Die tatsächliche Vegetation besteht aus dem Pflanzenbestand der anthropogen beeinflussten kleinen Grünflächen im Planänderungsbereich.

Aus faunistischer Sicht bieten diese Grünflächen kaum Lebensraum für nennenswerte Arten. Auch die in jüngerer Vergangenheit errichteten hochbaulichen Anlagen bieten kein deutliches Potenzial.

Artenschutzrechtlich bedeutsame Vorkommen sind weder bekannt noch zu erwarten.

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die bereits vorhandenen baulichen Anlagen geprägt. Ringsum sind Baustrukturen vorhanden. Die Baukörperhöhe sowohl im Planänderungsbereich als auch südlich angrenzend ist auf max. 11,0 m über Straßenoberkante beschränkt.

Der Planänderungsbereich ist von den beiden umgebenden Verkehrsflächen einsehbar. Eine optische Beziehung zur freien Landschaft besteht nicht.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Begründet durch die vorwiegend aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Bahnhofstraße und der Erschließungsstraße An der alten Molkerei sowie den Aktivitäten auf der Stellplatzanlage resultierenden Immissionen wurden bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung<sup>5</sup> festgesetzt.

Die, für die Schallreduzierung der bereits realisierten Verkehrsanlagen erforderlichen, aktiven Schutzmaßnahmen (Wallkörper) westlich des Änderungsbereiches wurden realisiert. Sie gewährleisten auch den Schutz für dahinter befindliche Gebäude mit sensiblen Nutzungen. Dies wird durch eine Untersuchung<sup>6</sup> im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofshügel Teil I“ belegt. In dieser Untersuchung wurde bereits die Baumarktsiedlung unterstellt und rechnerisch berücksichtigt. Empfindliche Nutzungen in den belasteten Randbereichen des Änderungsbereiches selbst werden durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz berücksichtigt.

## 1.7 Kultur / Sachgüter

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

Blickbeziehungen von und zu Baudenkmalern in der näheren Umgebung bestehen nicht.

## 1.8 Wechselwirkungen

Durch die zulässigen Baumaßnahmen werden Wechselwirkungen zwischen den umweltrelevanten Medien bewirkt. So werden natürliche Böden weiterhin gestört, was u. a. Auswirkungen auf die örtliche Flora und Fauna hat. Durch eine intensive Versiegelung bestehen Auswirkungen auf das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung. Dadurch wird wiederum die lokale

---

<sup>5</sup> Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 58 (1. Änderung) „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“, Verkehrslärberechnung und Lärmberechnung des Gewerbezentrum Bahnhofstraße Parkplatz/Anlieferung, Osnabrück, Januar 2003

<sup>6</sup> Planungsbüro Hahm, Gemeinde Altenberge, B-Plan Nr. 87 „Bahnhofshügel“ – Teil 1, Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm nach DN 18005, Erläuterungsbericht 06/2016, Osnabrück, 28.06.2016, ergänzt: 06.09.2016

Grundwasseranreicherung beeinflusst und oberflächige Wasserabflüsse beschleunigt. Über die zuvor bereits dargelegten Wirkungen hinausgehende Kumulationseffekte sind nicht erkennbar.

## 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf die umweltrelevanten Medien unterschieden werden.

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

### 2.1 Boden / Flächen

Da keine geänderte Form der Bodenbeanspruchung sowie keine zusätzliche Versiegelung zulässig sind, ergeben sich keine gegenüber dem Planungsverzicht erhöhten Beeinträchtigungen.

### 2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der weiterhin hohen Versiegelung überwiegend abgeleitet. Nur ein relativ kleiner Teil wird zukünftig auf der Fläche selbst versickern. Durch eine Retention südlich des Planänderungsbereiches (RRB Eschhuesbach) kann ein kleiner Teil des Wassers wieder unmittelbar der Versickerung zugeführt werden. Die verbleibende Menge wird gedrosselt in das örtliche Vorflutsystem eingeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung und –qualität oder aus einer beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind weiterhin nicht zu erwarten.

### 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden voraussichtlich weiterhin keine relevanten Klimaveränderungen entstehen.

Insbesondere die stark versiegelten Bauflächen bleiben vsl. in vergleichbarem Umfang erhalten und bewirken weiterhin ausgeprägte Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte. Eine vsl. weiterhin nur kleinflächige Begrünung der Bauflächen kann evtl. eine minimale Klimaverbesserung bewirken. Damit wird der Klimaschutz in geringem Umfang gefördert. Wirksame Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bleiben im Wesentlichen der baulichen Umsetzung der Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energien) vorbehalten. Gegenüber der bestehenden Situation der Lufthygiene ist nicht von einer spürbaren Veränderung auszugehen.

## 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die erneute Änderung der Planung nicht zu erwarten. Deutliche Anzeichen für artbedrohende Verdrängungswirkungen liegen nicht vor.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die planerischen Änderungen gegenüber den bislang vorliegenden rechtlichen Regelungen nicht verändert.

## 2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die Änderungen der Art der baulichen Nutzung können evtl. geringfügige verkehrliche Änderungen bewirkt werden. Da jedoch angesichts eines unveränderten Maßes der baulichen Nutzung nicht mit einem signifikant steigenden Kundenaufkommen zu rechnen ist, werden auch keine erheblichen Zusatzbelastungen erwartet.

## 2.7 Kultur / Sachgüter

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

## 2.8 Wechselwirkungen

Da die vorhandene Eingriffssituation nicht vergrößert wird, ist keine Änderung bereits vorliegender Wechselwirkungen anzunehmen.

## 2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe ermöglichen. Die ökologische Situation wäre damit gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten mit gleich hohen Belastungen zu bewerten.

### **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen**

#### **3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen**

Aufgrund der weiterhin erforderlichen intensiven Inanspruchnahme der überplanten Flächen sind zusätzliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht möglich/vorgesehen.

Bei zusätzlichen Verminderungsmaßnahmen zu Lasten von Baumöglichkeiten bestünde ggf. die Gefahr von Nutzungsverlagerungen.

#### **3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Zusätzliche Eingriffe werden durch die Planänderung jedoch auch nicht erwartet.

#### **3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Grundsätzliche gleichwertige Alternativen sind nicht gegeben, da es sich um eine grundstücksabhängige Nutzungsänderung handelt und bereits bebaute Flächen nur umgenutzt werden sollen.

Angesichts der aus ökologischen Aspekten günstigen Standortgegebenheiten ist eine weitergehende Alternativabwägung entbehrlich.

### 3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Insgesamt gesehen sind bei ökologischen Teilaspekten vsl. keine relevanten Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten.

Gemeinde Altenberge  
Altenberge, den

Aufgestellt:  
Osnabrück, 16.01.2019  
~~RI/Sc-182110/1-02~~

Der Bürgermeister  
(gez. Paus)

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerk

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

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

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am ..... als Begründung der Satzung vorgelegt.

Altenberge, den .....

Gemeinde Altenberge  
Der Bürgermeister

.....  
(gez. Paus)