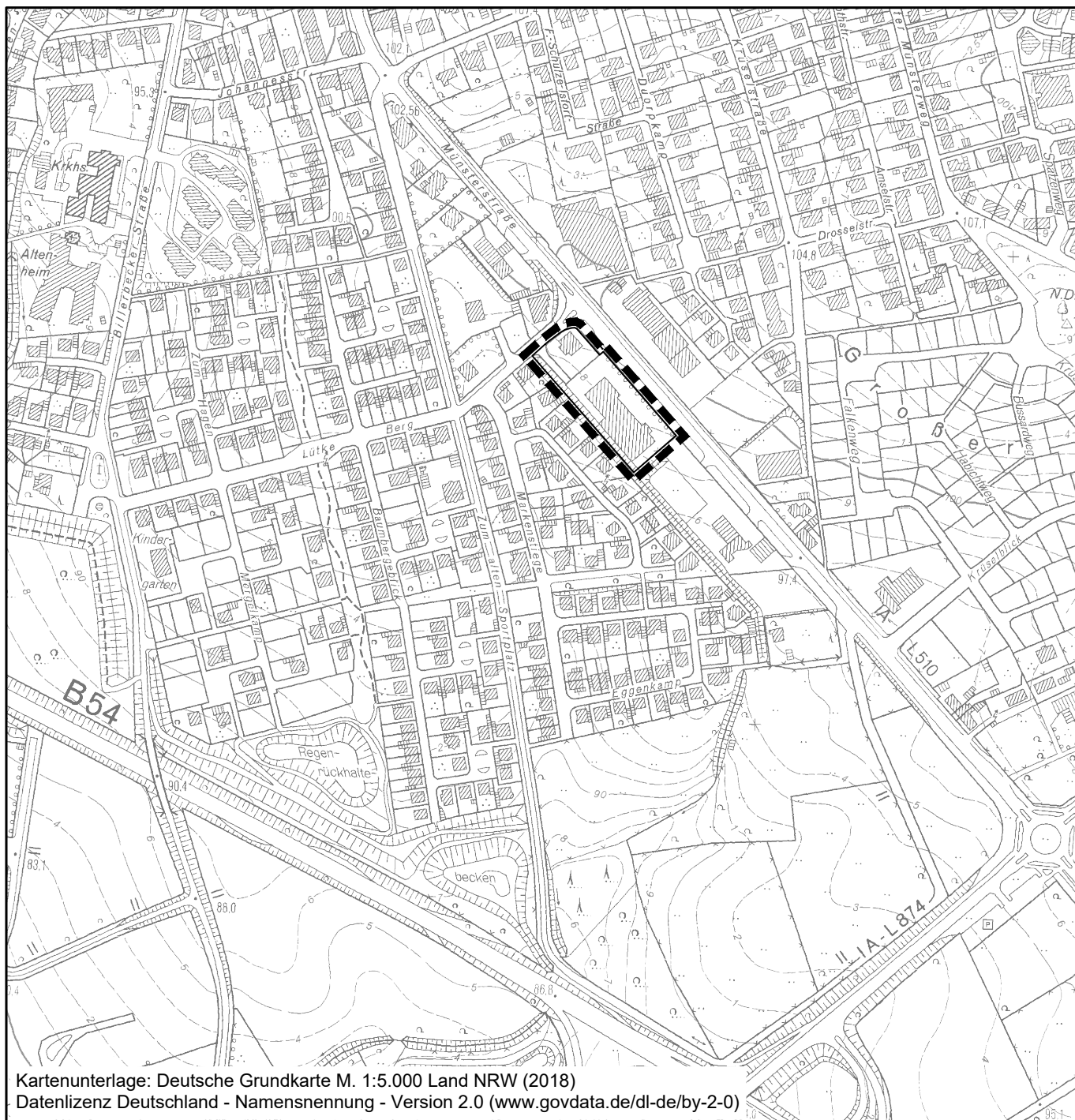




Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 51 "Lütke Berg" - 4. Änderung

Begründung



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 Land NRW (2018)

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org



Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 51 „Lütke Berg“ – 4. Änderung

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Re-18213011-14 / 14.08.2020

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren	4
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
4.	Ausgangssituation.....	6
5.	Planungskonzeption	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.4	Verkehr und Infrastruktur	9
5.5	Immissionen	10
5.6	Ökologie / Begrünung	10
5.7	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	11
5.8	Planverwirklichung / Bodenordnung	11
5.9	Erschließungskosten	11
5.10	Flächenbilanz.....	12
II.	Umweltbericht	13
1.	Einleitung	13
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	13
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	13
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	18
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.1.1	Fläche / Boden	18
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	19
2.1.3	Klima / Luftthygiene	19
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	19

2.1.5	Orts- / Landschaftsbild	20
2.1.6	Mensch / Gesundheit	20
2.1.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	21
2.1.8	Wechselwirkungen	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
2.2.1	Fläche / Boden	22
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	22
2.2.3	Klima / Lufthygiene	22
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	22
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	23
2.2.6	Mensch / Gesundheit	23
2.2.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	24
2.2.8	Wechselwirkungen	24
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen	25
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	25
2.3.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen	25
2.3.2.1	Bestand	25
2.3.2.2	Planung.....	25
2.3.2.3	Resultat	26
2.3.3	Überwachungsmaßnahmen	26
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	26
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	26
3.	Zusätzliche Angaben	27
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	27
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
3.4	Referenzliste der Quellen	28
III.	Verfahrensvermerke	29

Anhang: Sortimentsliste für die Gemeinde Altenberge

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 01.10.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lütke Berg“ auf Antrag des Grundstückseigentümers der berührten Flächen gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Plangeltungsbereich in der Gemarkung Altenberge, Flur 64, ist im Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst insgesamt ca. 0,6 ha. Er liegt im südlichen Gemeindegebiet, auf der Südwestseite der L 510 (Münsterstraße) und wird aus den Flurstücken Nr. 49, 114, 116 und 610 teilweise gebildet. Die Abgrenzung nach Nordwesten ergibt sich durch die öffentliche Verkehrsfläche Lütke Berg, nach Nordosten bildet die Landstraße L 510 (Münsterstraße) – teilweise mit der Parzelle einer Bushaltestelle – die Grenze. Nach Südwesten grenzen 6 Wohngrundstücke und nach Südosten ein gewerblich genutztes Grundstück an.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, die Lebensmittelnahversorgung der Gemeinde Altenberge in dem zugehörigen Umfeld planungsrechtlich zu stärken.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert im nordwestlichen Bereich teilweise den Ursprungsbebauungsplan und im südöstlichen Teil vollständig dessen 3. Änderung. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Planänderung werden die überlagerten Teile unwirksam. Der aktuelle Katasterbestand wurde am 17.10.2018 (AZ 18-10004) vom Katasteramt des Kreises Steinfurt übernommen.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren

Seit dem Jahr 2009 ist der Standort der Planänderung in großen Teilen als Sondergebiet „Einzelhandel der Lebensmittelnahversorgung“ festgesetzt. Bislang waren ein Discounter mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche (VK), ein Bäckereifachgeschäft mit maximal 200 m² und Dienstleistungseinrichtungen mit maximal 200 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Um im Wettbewerb des Einzelhandels bestehen zu können, ist eine Modernisierung und Attraktivierung der bestehenden Discountereinrichtung erforderlich. Damit der Nahversorgungsstandort Münsterstraße weiterhin eine gesicherte Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche übernehmen kann, ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche als Basis einer Modernisierung und Anpassung an gängige Marktverhältnisse erforderlich.

Zur Sicherung des Standortes und zur Schaffung langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten wird ein Angebotsbebauungsplan in einem zweistufigen „Normalverfahren“ gemäß BauGB erstellt.

Eine erneute Offenlegung der Planung berücksichtigte die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur numerischen Beschränkung der Anzahl zulässiger Vorhaben in "Sonstigen Sondergebieten".

3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ist seit dem 28.05.1974 wirksam. Innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes ist der nordwestliche Planbereich im Einmündungsbereich der Straße Lütke Berg als „Gewerbliche Bauflächen“ und der südöstliche Änderungsbereich als „Sondergebiet Einzelhandel der Lebensmittelversorgung“ (max. 1.200 VK, davon max. 1.000 m² VK als Discounter) dargestellt.

Die Planungsabsichten korrespondieren damit nur teilweise mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, weshalb eine Änderung erforderlich ist. Die Gemeinde beabsichtigt daher die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird somit gewährleistet und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt.

4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der Planung befindet sich unmittelbar südwestlich angrenzend an die Richtung Münster führende Landesstraße L 510. Sowohl westlich als auch östlich erstrecken sich größere Wohngebiete. Die Luftlinienentfernung zum Ortszentrum beträgt mehr als 500 m.

Die Plangebietsfläche ist von der Straße Lütke Berg über einen kurzen öffentlichen Erschließungsstich für den Kfz-Verkehr an das örtliche Straßennetz angebunden. Zwischen dieser Verkehrsfläche und der Münsterstraße befindet sich ein zweigeschossiges verlinkertes Gebäude mit einem abgewalmten Satteldach. Das u.a. als Restaurant genutzte Gebäude steht seit einiger Zeit leer. Im Ursprungsbebauungsplan ist das zugehörige Flurstück Nr. 116 bislang als „Gewerbegebiete“ festgesetzt. Südlich anschließend an diese Fläche erstreckt sich der Bereich der Einzelhandelsnutzungen mit einem Lebensmittel-Discountmarkt und einem separat zugänglichen Friseurgeschäft. Diese Nutzungen sind in einem ebenfalls verlinkerten, eingeschossigen und mit einem flachen Walmdach versehenen Gebäude untergebracht. In der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes besteht eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ der Lebensmittelnahversorgung und für Dienstleistungseinrichtungen.

Vor den beiden Gebäuden sind Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge vorgelagert. Eine Buchenhecke bildet den räumlichen Abschluss zur Landesstraße. Zum unmittelbar angrenzenden Wohngebiet „Lütke Berg“ existiert eine mit Gehölzen versehene Verwallung in ca. 2 m Höhe.

5. Planungskonzeption

Zur Schaffung von Planungsrecht für ein marktgängiges, attraktives Lebensmittel-nahversorgungsgeschäft an der Münsterstraße L 510 und damit zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes, wird die Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Altenberge verfolgt das städtebauliche Ziel, Planungsrecht für eine attraktive Lebensmittelnahversorgung der Wohnbevölkerung im südlichen Ortsbereich zu schaffen. Für diesen Zweck ist eine flächenmäßige Vergrößerung der bisherigen Sondergebietsfläche erforderlich. Auf der neuen Sondergebietsfläche ist eine Angebotskonzentration im Bereich Lebensmittel vorgesehen. Deshalb wird auf die bisherige Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen verzichtet. Die zukünftig zulässige Einzelhandelsnutzung wird auf ein „zentren- und nachversorgungsrelevantes“ Hauptsortiment beschränkt, „zentrenrelevante“ Sortimente werden zum Schutz des „Zentralen Versorgungsbereiches“ der Gemeinde Altenberge nur in beschränktem Umfang als „Randsortimente“ mit beschränktem Umfang für Einzelsortimente zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit und der festgesetzten maximalen Bauhöhe. Die maximale Bauhöhe ist als Firsthöhe über der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden fixiert. Mit diesen Beschränkungen wird das Vorhaben, entsprechend des abzureißenden Bestandes, moderat weiterentwickelt. Ansonsten ist das Maß der baulichen Nutzung über eine maximale Verkaufsflächengröße beschränkt. Diese resultiert aus regionalen Erkenntnissen zur allgemeinen Verträglichkeit derartiger Vorhaben für die jeweilige Kommune und deren Nachbarvorkommen. Zur Sicherung der kommunalen Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich und in Berücksichtigung der Ziele des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes¹. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch eine Beschränkung der Randsortimente. In einer nachfolgenden Begutachtung² zur Randsortimentsverträglichkeit im Bereich der Nahversorgungsstandorte wurde empfohlen, neben einer Beschränkung der Randsortimentsfläche auf max. 10 % des Verkaufsflächenanteils das jeweilige einzelne Randsortiment auf max. 2 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen, um Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Altenberge zu minimieren.

Auf Wunsch des Marktbetreibers wurde im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes zunächst eine Begrenzung der Verkaufsfläche mit maximal 1.267 m² vorgenommen.

¹ Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Altenberge, Dortmund 23.01.2013 (angepasst durch Ratsbeschluss vom 17.12.2013 – Altenberger Sortimentsliste)

² Stadt + Handel, Fachgutachterliche Stellungnahme zur Frage der Randsortimentsverträglichkeit / -zuverlässigkeit im Bereich der Altenberger Nahversorgungsstandorte - Städtebauliche Einordnung -, Dortmund, 14.01.2015

Da diese Größenordnung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung jedoch hinsichtlich seiner Auswirkungen auf andere Versorgungseinrichtungen und mit Hinblick auf die Ziele der Regional- und Landesplanung keine Akzeptanz fand, erfolgte eine gutachterliche Auswirkungsanalyse³ zur konkreten Situationsbeurteilung. Danach ist eine Erweiterung der bauordnungsrechtlich genehmigten 961 m² Gesamtverkaufsfläche auf die im Vorentwurf benannte Größe nicht angemessen und es wird eine Reduktion auf 1.100 m² empfohlen. Zu 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche werden folgende Bewertungen vorgenommen:

„Aufgrund der nicht angemessenen Dimensionierung des Planvorhabens für den Nahbereich wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduktion des Planvorhabens auf eine GVKF von 1.100 m² empfohlen [...].

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungsstandortes Münsterstraße in städtebaulich integrierter Lage und übt „eine wichtige Bedeutung zur Sicherung der Nahversorgung für die gesamte Gemeinde“ aus.
- Die im EHK Altenberge 2013 dargestellten rechnerischen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden durch das Planvorhaben nicht überschritten.

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht im Wesentlichen kongruent zu den Ausführungen des EHK Altenberge 2013.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht zu erwarten [...].

Vorhabeninduzierte städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Altenberge im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- **6.5-1. Ziel:** Der Regionalplan der Bezirksregierung Münster weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich aus (vgl. Bezirksregierung Münster – Regionalplan Münsterland 2014, Blatt 7). **6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.**

³ Stadt + Handel, Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi Nord – Marktes in Altenberge, Lütke Berg 3, Dortmund, 03.02.2020

- **6.5-2. Ziel:** Das Planvorhaben erfüllt – unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion – aus fachlicher Sicht die Ausnahmeregelung des 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 und dient nachweislich der wohnortnahen Nahversorgung). **6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.**
- **6.5-3. Ziel:** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und Kapitel 6.3 werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. **6.5-3 Ziel wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist kongruent zu Ziel 6.5-1 sowie zu Ziel 6.5-3 des LEP NRW.

Die Ausnahmeregelung des L.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 wird aus fachlicher Sicht durch das Planvorhaben nachweislich erfüllt. Das Planvorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung und ist unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktion auf 1.100 m² GVKF als angemessen dimensioniert zu bewerten.“

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen sollen Beschränkungen insbesondere dahingehend vorgenommen werden, dass die überbaubaren Grundstücksflächen sich zum Süden orientieren und die eingezeichneten Baugrenzen einen Abstand von 3,0 Meter zum südwestlichen und südöstlichen Plangebietsrand einhalten. Damit wird der Baukörper im „rückwärtigen“ Grundstücksbereich platziert und es verbleiben zu den Verkehrsflächen orientierte Zugangsbereiche. Zur Münsterstraße hin erhält die überbaubare Grundstücksfläche eine punktuelle Aufweitung, um eine eingehaute Andienung zu ermöglichen. Die Bauweise wird als offen festgesetzt, da keine Grenzbebauung erforderlich ist. Gleichzeitig darf jedoch eine im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung erforderliche Überschreitung der ansonsten begrenzten Baukörperlänge erfolgen. Dies ist erforderlich, um die vorgesehene Versorgungseinrichtung realisieren zu können.

5.4 Verkehr und Infrastruktur

Der Plangeltungsbereich ist verkehrlich über die Sammelstraße Lütke Berg und die Hauptverkehrsstraße Münsterstraße (L 510) für Kraftfahrzeuge erreichbar. Da die bisherige Gebietsteilung entfällt, ist eine innere Erschließung in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich und kann aufgehoben werden. Die Hauptzufahrt soll dennoch weiterhin von der Straße Lütke Berg aus erfolgen, um keine Gefahrenpunkte im Bereich der Landesstraße zu schaffen. Einzig eine Warenanlieferung soll von der L 510 (die im relevanten Bereich als Ortsdurchfahrt eingestuft ist) aus zugelassen werden. Der verkehrliche Anschluss an die Straße Lütke Berg wird geringfügig nach Nordosten verschoben, sodass sich der Abstand zur Wohnbebauung vergrößert.

Die im Einmündungsbereich zur Landesstraße vorhandenen baulichen Anlagen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer (Bushaltestelle) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes

unberührt. Für einen Ausbau des Fuß-/Radweges als Verlängerung entlang der L510 wird im Bereich der Bushaltestelle eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt, die dies ermöglicht.

Die Stellplatzflächen (für Kunden und Mitarbeiter) werden als solche festgesetzt und orientieren sich zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Eine teilweise Überlagerung mit den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine größere Flexibilität in der baulichen Umsetzung.

Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser sind u.a. in der kurzen Erschließungsstichstraße zur Straße Lütke Berg vorhanden. Da keine deutlichen Veränderungen bei den Mengen zu erwarten sind, ist weiterhin von einer geordneten Ableitungsmöglichkeit auszugehen.

5.5 Immissionen

Der Bebauungsplan setzt eine vergrößerte Sondergebietsfläche fest. Dadurch können sich die Anzahl und die Wechselfrequenz der Kfz-Stellplätze ändern.

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung⁴ auf Basis eines vorliegenden Realisierungskonzeptes erstellt. Diese kommt zu folgenden Aussagen:

„Die Nutzung des Geländes durch einen ALDI-Discountmarkt inklusive Anlieferung zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr sowie die Ausnutzung der Öffnungszeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr ist aus schalltechnischer Sicht möglich.“ Das Gutachten berücksichtigt die vorhandene Wallanlage zum Wohngebiet mit 2,0 m Höhe. Diese Verwallung wurde bereits in den vorherigen Planversionen des Bebauungsplanes als „Sichtschutzwall“ festgesetzt. Auch im aktuellen Plan ist eine 2,0 m hohe Auffüllung textlich festgesetzt.

Immissionsvorbelastungen bestehen insbesondere durch die das Plangebiet umgebenden Straßen. Beeinträchtigungen für die beabsichtigten Nutzungszwecke werden allerdings nicht erwartet. Gewerbliche oder landwirtschaftliche Auswirkungen relevanten Umfangs sind nicht erkennbar.

5.6 Ökologie / Begrünung

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden zulässige planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten in Natur und Landschaft erhöht. Dieses betrifft insbesondere den Verlust randlicher Eingrünungen.

Aufgrund der intensiven Grundstücksnutzung, der benachbarten Belastungen durch Verkehr und des relativ geringen Alters der abzureißenden Gebäude werden keine deutlichen Potenziale für artenschutzrechtlich relevante Vorkommen erwartet.

⁴ RP Schalltechnik, Gemeinde Altenberge, Bebauungsplan Nr. 51 „Lütke Berg“ 4. Änderung, Fachbeitrag Schallschutz Gewerbelärm, Osnabrück, 22.12.2018

Der begrünte Wall zu den benachbarten Wohngrundstücken soll in seiner Funktion erhalten werden. Aufgrund von Flächenengpässen für die Einzelhandelsnutzung und deren verkehrliche Andienung ist eine Breitenreduzierung erforderlich. Unter Beibehaltung der Höhe ist eine Verschmälerung der Bepflanzung vorgesehen. Die Festsetzung gewährleistet dabei eine Minimalbreite. Zum Vorhaben hin sind eine Abböschung, wie auch ein Abfangen des Höhenunterschiedes mit Winkelstützen denkbar.

5.7 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

5.8 Planverwirklichung / Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Regelung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die bisherige öffentliche Verkaufsfläche (Flurstück Nr. 610 teilweise) wird an den Vorhabenträger veräußert.

5.9 Erschließungskosten

In den Haushalt der Gemeinde zusätzlich einzustellende Erschließungskosten ergeben sich voraussichtlich nicht.

5.10 Flächenbilanz

Die Bebauungsplanung weist folgende Flächenbilanz auf:

	bisher ca. in m ²	neu ca. in m ²	neu ca. in %
Sondergebiet	4.360	5.850	99
Gewerbegebiet	1.135	0	0
Straßenverkehrsflächen / besondere Zweckbestimmung	255	50	1
Sichtschutzwall	150	0	0
Geltungsbereich	5.900	5.900	100

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lütke Berg“ – 4. Änderung ist es, die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu stärken und die örtliche Nahversorgung zu sichern.

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-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 Abs. 4 BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen 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
• Fläche/Boden	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - 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 - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
• Gewässer/ Grundwasser	
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.
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.
Wasserrahmenricht- linie	Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustandes der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. 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.
Luftreinhalteplan	- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen - Intensivierung der Straßenbegrünung, Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung - Anschluss an Fernwärmeversorgung, Anschluss von Einzelfeuerungsanlagen
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.
Landesnatuschutz- 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.
• Orts- / Land- schaftsbild	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landesnatuschutz- gesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der 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.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Arten/Lebens- gemeinschaften	
Bundesnatur- schutzgesetz/ Landesnatschutz- gesetz NRW	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 - 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. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. Der Grünlandschutz und der Biotopverbund sollen als wichtige Elemente zur Wahrung der Biodiversität gestärkt werden.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - 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
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume
Biodiversitäts- konvention	Übereinkommen über die biolog. Vielfalt: Schutz und Erhalt der Vielfalt an Lebensformen

Rechtsquelle	Zielaussage
• Mensch/ Gesundheit	
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.
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. 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).
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien / Techn. Anleitungen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Umgebungsärm- richtlinie	Aktionspläne zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen
• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	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 § 6 Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes und stellt das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Überlagernde Darstellungen existieren nicht. Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan auf Kreisebene liegt für den betreffenden Bereich nicht vor.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen 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-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

2.1.1 Fläche / Boden

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist in allen Bereichen großflächig versiegelt. Lineare Grünstrukturen mit offenen Böden beschränken sich maßgeblich auf Randbereiche.

Die geologische Übersichtskarte enthält für den Planbereich die Darstellung ungegliedertes Oberes Unterampan (Tonmergel-, untergeordnet Kalkmergelgestein, z.T. feinsandig, schwach glaukonitisch, grau bis grüngrau) der Serie Oberkreide.

Die Bodenübersichtskarte beinhaltet für das Plangebiet den Bodentyp Rendzina-Braunerde, der einen besonders schutzwürdigen Staunässeboden darstellt und Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte besitzt. Die Werteangaben liegen im mittleren Bereich zwischen 40–50. Die Bodenart des Oberbodens wird mit lehmig-tonig angegeben.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Eine Nichtdurchführung der Planung würde den Fortbestand der derzeitigen gewerblichen Nutzungen auf Basis der beiden bislang rechtsgültigen Bebauungspläne (Ursprungsplan / 3. Änderung) bedeuten und demgegenüber keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglichen.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und der nahen Umgebung verlaufen keine offenen Fließgewässer. In südöstlicher Richtung ist in ca. 200 m Entfernung der Landwehrbach (WL 1900) vorhanden. Weiterhin befinden sich südlich des Plangeltungsbereiches in ca. 310 m Entfernung zwei Regenrückhaltebecken. Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind ebenso nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Ein Planungsverzicht würde keine zusätzlichen rechtlich zulässigen Versiegelungen ermöglichen, sodass das Wasser im Planbereich auf der Fläche selbst weiterhin nur sehr eingeschränkt versickern kann.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Im Geltungsbereich ist aufgrund der im weiten Umfeld vorhandenen Bebauung von einer stadtklimatisch geprägten Situation mit deutlichen Schwankungen bei Temperaturniveau und Luftfeuchtigkeit auszugehen. Luftbewegungen werden unter anderem durch bauliche Strukturen und den Fahrzeugverkehr auf der Landesstraße beeinflusst. Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9,9° C und einen mittleren Jahresniederschlag von 786 mm.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Beibehaltung der auf innerrechtlich zulässigen baulichen Inanspruchnahme beruhenden klimatischen Situation zu prognostizieren. Das Klima unterliegt jedoch langfristig voraussichtlich dem Klimawandel und der globalen Erwärmung.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Der Plangeltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Kernmünsterland Großlandschaft Westfälische Bucht“ und im Landschaftsraum „Altenberger Höhenrücken“. Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete sowie Naturdenkmäler sind nicht in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Altenberger Höhenrücken“ liegt ca. 460 m in südöstlicher Richtung. Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem artenreichen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald. Bodenständige Bäume und Sträucher sind Stieleiche, Esche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Salweide, Hundsrose, Hartriegel, Wasser-Schneeball, Pfaffenhütchen.

Tatsächlich ist die Fläche des Plangebietes durch bauliche Anlagen größtenteils versiegelt. Die verbleibenden Flächen präsentieren sich als Ziergrünfläche mit Baum- und Strauchbestand. Dabei zeigt sich eine Vielzahl von nicht standortgerechten Pflanzen.

Hinweise auf Vorkommen von anderen europarechtlich geschützten Tierarten liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung, ist auf Basis der planungsrechtlichen Zulässigkeit von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich ändern.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Altenberger Höhenrücken“. Der Landschaftstyp wird als ackergeprägte offene Kulturlandschaft im Verdichtungsraum beschrieben. Das Plangebiet selbst wird forstwirtschaftlich genutzt. In Richtung Norden bestehen Übergänge zur freien Landschaft, die vornehmlich landwirtschaftlich genutzt werden. Ansonsten besteht das Ortsbild am westlichen Ortsrand der Gemeinde aus den umgebenden Siedlungsbereichen (Wohn- und Gewerbegebiete).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würde sich das Orts- und Landschaftsbild auf Basis der bisherigen bauleitplanerischen Festsetzungen entwickeln. Eine maßgebliche Veränderung zur tatsächlichen örtlichen Ausprägung der baulichen Situation ist daraus nicht zu erwarten.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Bereich der einerseits von Verkehrsflächen, andererseits von gewerblich genutzten Flächen umgeben ist. Die benachbarten Gewerbegebiete unterliegen einer Gliederung nach Abstandserlass NRW. Nach Südwesten trennt ein 2 m hoher, bewachsener Wall den Geltungsbereich von angrenzenden „Allgemeinen Wohngebieten“. Dieser Wall liegt zur Hälfte innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Von dem Plangeltungsbereich gehen jedoch auch Emissionen, die aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen und deren verkehrliche Frequentierung resultieren. Das vorwiegend in südwestlicher Richtung gelegene Wohngebiet erfährt durch eine 2 m hohe Verwallung Schutz. Erkenntnisse über relevante Belastungen liegen nicht vor.

Ein Luftreinhalteplan existiert für den Bereich der Gemeinde Altenberge nicht. Belastungen, die eine Aufstellung erforderlich machten sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Eine Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich zu keiner Änderung der derzeitigen Situation im Nebeneinander von wohnbaulichen, gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen führen.

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Planbereiches sind Bau- und Bodendenkmäler und Hinweise auf sonstige Kultur- und Sachgüter nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

/

2.1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen, erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter beschrieben.

2.2.1 Fläche / Boden

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird keine zusätzliche Versiegelung planungsrechtlich ermöglicht. Es kommt durch die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche sogar zu einer geringfügigen Reduzierung insgesamt versiegelbarer Flächen. Durch eine modifizierte Flächeninanspruchnahme kann eventuell in geringem Umfang eine Verlagerung des Oberbodens eintreten und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u. a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in kleineren Teilen gestört werden. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der gegebenenfalls eintretende Verlust der Bodenfunktionen jedoch teilweise verhindert werden.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die weiterhin ermöglichte Flächeninanspruchnahme werden keine Auswirkungen auf die bereits stark eingeschränkte Versickerung des Niederschlagswassers und den Umfang der Grundwasseranreicherung erwartet. Zusätzliche Beeinträchtigungen in das Umweltmedium sind nicht zu vermuten.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen wird sich der zulässige Versiegelungsgrad im Geltungsbereich der Planung nicht erhöhen. Mit einer weitergehenden Einschränkung der Frischluftproduktion ist deshalb nicht zu rechnen. Durch eine bereichsweise Reduzierung der Geschossigkeit der Baukörper werden mögliche Einflüsse auf Luftaustauschfunktionen tendenziell verringert.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die modifizierte Inanspruchnahme bisher bereits bebauter Flächen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Artengefüge zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht erkennbar berührt.

Dennoch sollten Gehölze im Rahmen der Bauarbeiten ebenso wie die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) entfernt werden, um potenzielle Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Geringfügige Auswirkungen auf das Ortsbild sind bei Durchführung der Planung insofern zu erwarten, dass an der Einmündungssituation Lütke Berg / Münsterstraße / Laerstraße L 510 durch eine reduzierte Bebauung weniger betont wird. Bedeutende Sichtachsen bzw. Blickbeziehungen werden nicht gestört. Auswirkungen auf die Ortssilhouette oder das Landschaftsbild sind angesichts der relativ geringen Baukörperhöhe nicht zu erwarten.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Innerhalb des neu festgesetzten Sondergebietes werden keine Nutzungen zugelassen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen erfolgt im Einmündungsbereich der Verkehrsflächen L 510 / Lütke Berg eine Abstandsvergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Unzumutbare Belastungen des Geltungsbereiches sind weder aus der schalltechnischen Situation noch aus anderen Immissionsaspekten (z.B. Gerüche) erkennbar.

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die Festsetzungen auf benachbarte Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Von dem Plangeltungsbereich gehen zwar auch Emissionen, die aus der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung und deren verkehrliche Frequentierung resultieren aus, das vorwiegend in südwestlicher Richtung gelegene Wohngebiet erfährt jedoch weiterhin durch eine 2 m hohe Verwallung Schutz. Zudem ist der neue Baukörper auch zum Wohngebiet hin orientiert und entfaltet damit eine Schutzwirkung gegenüber gewerblich / verkehrlicher Emissionen.

Die voraussichtlich zu erwartende Schallbelastung wurde in einer schalltechnischen Untersuchung⁵ bewertet. Danach sind in den „Allgemeinen Wohngebieten“ keine über den Richtwerten des TA-Lärm liegende Belastungen zu erwarten.

Erhebliche Luftbelastungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

⁵ RP-Schallplan, a.a.O.

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wenig wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutsamer Weise beeinträchtigt, weshalb erhebliche oder nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

2.2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Zur Sicherstellung der Nahbereichsversorgung der Bevölkerung ist die vorliegende Planung erforderlich. Eine Reduzierung des Versiegelungsumfanges ist über die Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus nicht möglich.

2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

2.3.2.1 Bestand

Die Eingriffssituation wird maßgeblich durch den Grad der Versiegelung bestimmt. Die derzeit realisierte Bebauung schöpft die rechtlich zulässige Bebauung der Fläche umfassend aus. Auf Basis der bislang gültigen Bebauungspläne ist eine Versiegelung von 80 % zulässig. Der Anteil der verbleibenden Fläche ist im Bereich der Verwaltung zu den Wohngebietsgrundstücken in 4,5 m Breite mit einem Gebot standortgerechter, heimischer Gehölze belegt. Der zur Münsterstraße orientierte 3,0 m breite Erhaltungsgebotsstreifen besteht ohne qualifizierende Festsetzungen.

Darüber hinaus sind Stellplatzanlagen mit einem Pflanzgebot für großkronige, heimische Laubbäume (einer pro 6 Stellplätze) versehen.

Für die öffentliche Verkehrsfläche existieren keinerlei Begrünungsfestsetzungen. Damit ist eine 100 %ige Versiegelung möglich. In der Realität bilden sich jedoch meist kleine Pflanzinseln, Bankette, etc., die nicht versiegelt sind und im Durchschnitt etwa 10 % einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ausmachen.

2.3.2.2 Planung

Der Anteil der Versiegelungsflächen der Baugebiete bleibt unverändert bei 80 %. Das heißt 20 % müssen weiterhin begrünt werden. Die qualifizierenden Festsetzungen für den Verwaltungsbereich reduzieren sich zwar von 4,5 m auf 1,5 m Breite. Dafür erfährt der Richtung Münsterstraße orientierte Pflanzstreifen zusätzlich jedoch die Qualifizierung für großkronige, heimische Laubbäume.

Zudem wird sich durch die Vergrößerung der Stellplatzfläche die Zahl der zu pflanzenden Laubbäume erhöhen. Außerdem erhöht sich der Anteil der offenen / begrünten Plangebietsflächen um 10 % der entfallenden Verkehrsfläche, da als Baugebiet nur 80 % anstatt für die Verkehrsfläche kalkulierten 90 % versiegelbar sind.

2.3.2.3 Resultat

Durch die vorliegende Planung erfolgt nur eine minimale Reduzierung von Qualitätsfestlegungen der rechtlich gebotenen Begrünung. Dafür wird die Gesamtversiegelung geringfügig reduziert.

Insgesamt gesehen entsteht dadurch bei der Betrachtung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft ein Ausgleich auf der Fläche selbst.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings nicht erwartet, weshalb keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen bestehen angesichts der Absicht einer Standortattraktivierung nicht. Es wurden abweichende Baukörperstellungen und verkehrliche Anschlussmöglichkeiten erwogen. Daraus würden sich jedoch keine umweltrelevanten Verschiebungen ergeben.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Vorfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten, weshalb hier auf eine Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden kann.

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 vorliegenden Angaben der Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgten im Oktober 2018 Ortsbegehungen.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten wurden, außer im Bereich des Schallschutzes, nicht durchgeführt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

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

Derzeit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigungen bei der Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine modifizierte Fortführung einer baulichen Inanspruchnahme der im geschlossenen Siedlungsbereich gelegenen Flächen planungsrechtlich ermöglicht. Relevante Umweltauswirkungen sind angesichts einer nahezu unveränderten Versiegelung, eines nahezu identischen Niederschlagswasserabflusses und einer nur geringfügig veränderten Schallemissionssituation nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen werden bei der Durchführung der Planung nicht erwartet.

3.4 Referenzliste der Quellen

- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017
- Regionalplan Münsterland 2014, Sachlicher Teilplan Energie 2016
- Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen: GEOportal.NRW.Online unter: <https://www.geoportal.nrw/fachkategorien>
- Klimaatlas Nordrhein-Westfalen Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de>
- Kreis Steinfurt: Digitaler Kartenschrank der Kreisverwaltung Steinfurt: online unter: <https://kreis-steinfurt.maps.arcgis.com>
- Gemeinde Altenberge: Flächennutzungsplan vom 28.05.1974
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 23.01.2013 / 17.12.2013
- Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Aldi Nord-Marktes, Lütke Berg 3, Dortmund 03.02.2020

Aufgestellt:

Osnabrück, 14.08.2020

Ri/Re-18213011-14

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 03.02.2020 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 14.02.2020 bis 17.03.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 28.09.2020 als Begründung des Bebauungsplanes gebilligt.

Altenberge, den 08.10.2020

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister

gez. Paus
.....
(Paus)

Sortimentsliste für die Gemeinde Altenberge

- (Stand: 23 Januar 2013) -

mit Ergänzung durch Ratsbeschluss vom 17.12.2013

Tabelle 1: Sortimentsliste für die Gemeinde Altenberge („Altenberger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁶	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)

⁶ 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)</i> <i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben 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	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

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.

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Camping und Zubehör (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Campingartikeln
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)

Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) ⁷
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Zoologischer Bedarf (inkl. Heim- und Kleintierfutter)	47.76.2	Zoologischer Bedarf inkl. Heim- und Kleintierfutter

⁷ Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.