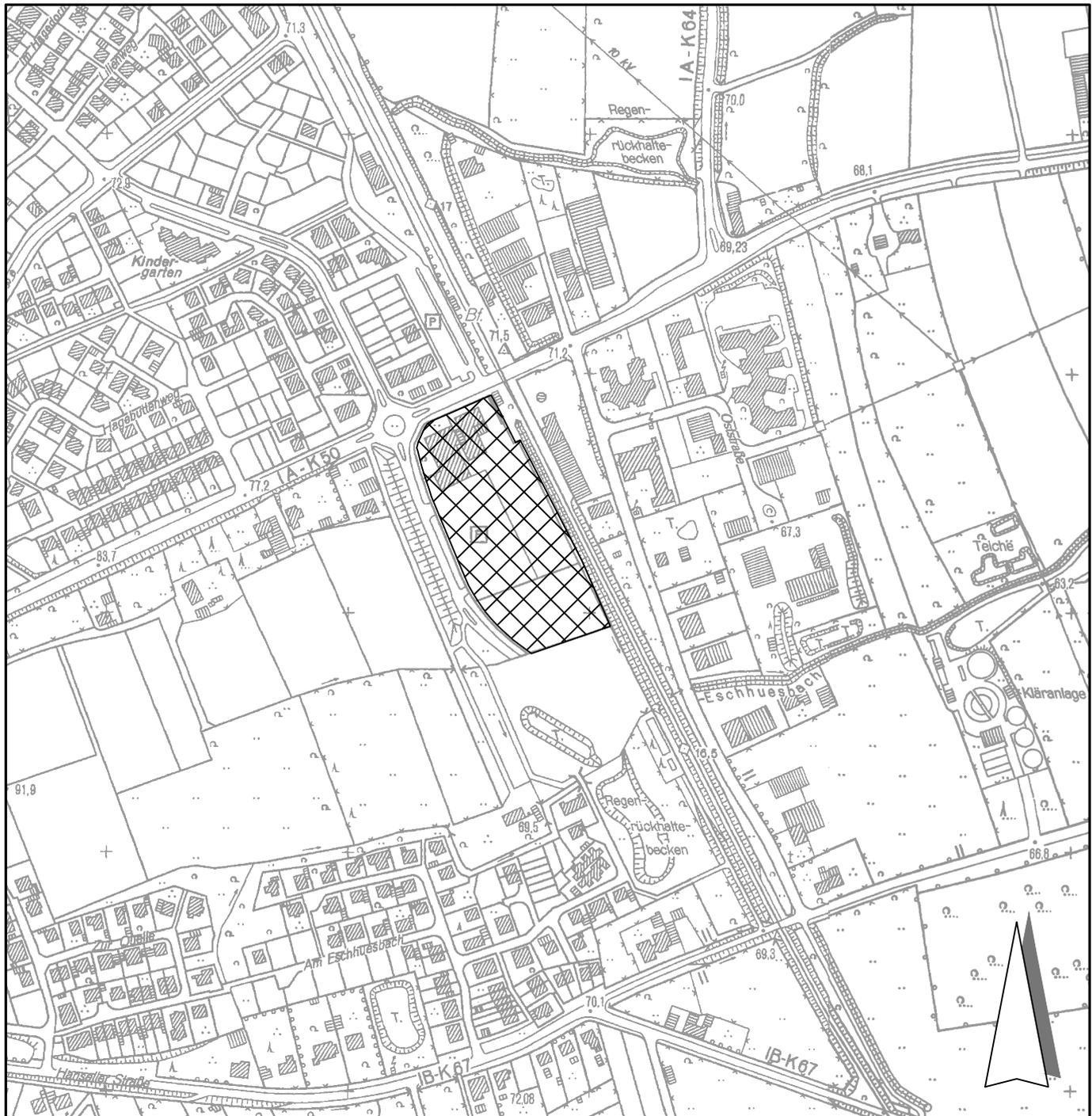




Gemeinde Altenberge

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 58 "Bahnhofstraße/ Hanseller Straße"

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 –
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58
„Bahnhofstraße/Hanseller Straße“

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-06146033-22 / 01.12.2011

Inhalt:

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

2.1	Boden	13
2.2	Wasser	13
2.3	Klima / Lufthygiene.....	13
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	13
2.5	Orts- / Landschaftsbild	13
2.6	Mensch / Gesundheit.....	14
2.7	Kultur / Sachgüter	14
2.8	Wechselwirkungen	14
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	14
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	14
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	14
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	15

Anhang:

2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Planzeichnung)

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung befindet sich östlich des Ortszentrums der Gemeinde unmittelbar benachbart zur Bahnlinie Münster/Gronau. Der Geltungsbereich wird durch folgende Grundstücke in der Gemarkung Altenberge gebildet:

Flur 58, Flurstücke Nr. 55, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316 tlw.

Der Katasterbestand wurde digital am 23.02.2007 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch den Bereich der 4. Änderung wird die 3. Änderung des Ursprungsplanes überlagert. Mit Rechtskraft der 4. Änderung verliert dieser überlagerte Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 58 seine bisherige Gültigkeit.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 sind veränderte Anforderungen an die konkrete Nutzung der Flächen des Einzelhandelnahversorgungsstandortes „An der alten Molkerei“. Mit Hilfe der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anpassung der Verkaufsflächengrößen und Nutzungen an aktuelle wirtschaftliche Erfordernisse geschaffen werden. Da allein eine Änderung des bestehenden Nutzungsgefüges innerhalb des Nahversorgungsstandortes vorgesehen ist (ohne dabei regionalplanerische Aspekte zu tangieren), die zulässige Grundflächenzahl nicht geändert wird, keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Beeinträchtigung europäischer Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete eintreten könnten, soll ein Bebauungsplan für sogenannte „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes bereits als „Sonderbaufläche“ (Einzelhandel) dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist jedoch erforderlich, um auch bei einer modifizierten Festlegung von konkreten Verkaufsflächengrößen für bestimmte Sortimentsgruppen und Nutzungen unter regionalplanerischen Aspekten negative Auswirkungen vor allem durch unangemessen dimensionierte Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern. Da durch die beabsichtigte Änderung die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, ist gemäß § 13 a (2) BauGB eine Anpassung im Wege der Berichtigung vorgesehen. Ein förmliches Verfahren ist dafür nicht durchzuführen.

Es handelt sich um die zweite Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenberge.

Darin wird die Planzeichenerklärung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen und deren Größenbeschränkung im Abgleich mit den aktuellen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes modifiziert. Ein größenbeschränkter Bau-/Heimwerkermarkt bleibt als Entwicklungsoption unverändert dargestellt.

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: Garten- und Bau-/Heimwerkermarkt, Autoelektrik, Lebensmittelversorgung, Fleisch- und Backwaren, Eisdiele, Wellness sowie in einem kleinen räumlichen Teil als „Mischgebiet“ (u. a. mit Einzelhandelsausschluss) dar.

Die Flächen des Sondergebietes sind innerhalb des überbaubaren Bereiches inzwischen zusammenhängend bebaut und der Parkplatz entsprechend der Festsetzungen realisiert. Die Erschließungsstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Hanseller Straße ist fertig gestellt, sodass eine entsprechend der Konzeption vorgesehene Verkehrserschließung vorhanden ist.

Ein Teil der baulichen Anlagen kann allerdings aufgrund der engen Nutzungseinschränkungen des bestehenden Bebauungsplanes bei der bestehenden Nachfragesituation nicht vermietet werden, sodass zwei Leerstände vorhanden sind.

5. Planungsabsichten

Seit der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplans haben sich die aus ökonomischen Aspekten resultierenden Anforderungen an die Sondergebietsfläche teilweise verändert.

5.1 Art der Nutzung

Sondergebiete

Der Nahversorgungsstandort soll in seinen Funktionen grundsätzlich erhalten bleiben. Derzeit ist allerdings in Teilsegmenten eine fehlende Nachfragesituation festzustellen. Um einen weiteren Geschäftsleerstand zu verhindern und damit die Gesamtattraktivität des Standortes zu erhöhen, soll der Positivkatalog zulässiger Nutzungen geringfügig verändert werden. Es ist beabsichtigt, durch die Neuansiedlung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m² und eine Erweiterungsoption für den bereits ansässigen Drogeriefachmarkt auf eine Verkaufsfläche von gleichfalls 700 m² die Leerstände zu beseitigen.

Als Nachweis möglicher Auswirkungen dieser Nutzung bzw. Nutzungserweiterung wurden zwei Gutachten^{1 2} erstellt, die die städtebauliche Verträglichkeit belegen.

Gleichzeitig soll die bislang zulässige Nutzung einer Indoorspielhalle (als Hallenspielfeld für Kinder) entfallen, da sich in den vergangenen Jahren keine derartige Nutzung etabliert hat.

Um zu gewährleisten, dass nur entsprechende Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zugelassen werden können, erfolgt weiterhin eine Sondergebietsfestsetzung mit einem exakt fixierten Positivkatalog als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Einrichtungen“.

Um eine räumliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen zu ermöglichen, werden die Sondergebiete in einzelnen Teilflächen unterteilt und entsprechend als SO1 – SO7 festgesetzt.

Mischgebiet

Das vom Sondergebiet eingerahmte Mischgebiet bleibt von seinen Festsetzungen zur Art der Nutzung unverändert. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten in diesem Bereich ausgeschlossen.

¹ BBE Handelsberatung Münster, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Gemeinde Altenberge (Getränkemarkt), Münster, September 2009

² BBE Handelsberatung Münster, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine Erweiterungsplanung in Altenberge (Drogeriefachmarkt), Münster, Juni 2010

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung, d. h. u. a. die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt durch die Änderung unberührt. Dies bedeutet, dass keine Nutzungsverdichtung/-erhöhung erfolgt und eine Realisierung der ergänzenden Nutzungsarten nur unter Verzicht auf bereits zulässige Nutzungsumfänge realisiert werden kann.

Die Indoorspielhalle mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von max. 800 m² sowie der bislang optional vorgesehene Bau-/Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² und Bruttogeschossfläche (BBF) von max. 1050 m² entfallen komplett.

Der Drogeriefachmarkt mit bislang max. 400 m² Verkaufsfläche (VKF) und max. 600 m² Bruttogeschossfläche (BGF) kann zukünftig auf max. 700 m² VKF und max. 1000 m² BGF vergrößert werden.

Als zusätzliche Nutzung ist zukünftig ein Getränkemarkt mit einer VKF von max. 700 m² und einer BGF von max. 1000 m² zulässig.

Die bislang eigenständig und optional vorgesehenen Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie mit 600 m² BGF sind zukünftig nur als untergeordnete Dienstleistungseinrichtungen mit 600 m² BGF zulässig. Diese untergeordnete Nutzung ist als eine Art „shop in shop“-System unter zusätzlicher BGF-Flächeninanspruchnahme innerhalb des Gartencenters möglich.

Die vollständige und ansonsten unveränderte Nutzungsbandbreite mit den Maximalgrenzen der Ausnutzbarkeit geht aus den textlichen Festsetzungen im Plan hervor.

In den jeweiligen separat festgesetzten Sondergebieten ist nur eine Nutzung der zulässigen Art vorgesehen. Damit wird den städtebaulichen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum an dieser Stelle entsprochen.

Die Baugrenzenfestsetzungen bleiben ebenfalls unberührt, um die ursprüngliche hochbauliche Struktur zu bewahren.

5.3 Gestaltung

Engere Gestaltungsvorgaben sollen für die bauliche Nutzung weiterhin nicht formuliert werden. Die ursprünglichen Architekturentwürfe wurden zwischenzeitlich als homogene Weiterentwicklung des Gebäudebestandes realisiert und bedürfen keiner weitergehenden Beschränkung.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt für den Kfz-Verkehr weiterhin von der Bahnhofstraße (K 50) und über die inzwischen endausgebaute Straße „An der alten Molkerei“.

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

Erhebliche Veränderungen der Verkehrsmengen sind durch die Modifizierung der Nutzungsarten nicht zu erwarten. Die Stellplatzgröße ist weiterhin unverändert. Die Änderungen im Bereich der Nutzungsfestlegungen lassen keine Abweichungen bei der Stellplatzwechselrate in relevantem Umfang erwarten.

Die für Stellplätze ohne Zuordnung zu einem SO-Teilgebiet festgesetzten Flächen sind derart dimensioniert, dass sie deutlich über dem bauordnungsrechtlichen Bedarf hinausgehende Stellplatzzahlen ermöglichen und damit allen Teilgebietenutzungen zur Verfügung stehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des B-Planes ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine für die öffentliche Erschließung relevanten Auswirkungen.

6.3 Ökologie / Begrünung

Angesichts einer weiterhin vorgesehenen intensiven Grundstücksausnutzung sind auch zukünftig keine flächenhaften Begrünungen vorgesehen. Die Pflicht zur Begrünung der Stellplatzanlagen sowie parallel der Erschließungsstraßen bleibt allerdings bestehen.

7. Immissionsschutz

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden keine immissionsrelevanten Nutzungen zugelassen.

Weitere ggf. relevante Immissionen sind nicht erkennbar.

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 des Investors. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher auch für die Realisierung der beabsichtigten neuen Nutzungen nicht notwendig.

10. Flächenbilanz

Es ergeben sich keine Veränderungen der bisherigen Flächengrößen. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt 1,82 ha. Die Sondergebietsfläche weist eine Größe von 1,75 ha auf.

11. Erschließungskosten

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

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

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

1.1 Geologie / Boden

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 Karte³ 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 Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind nicht bekannt.

³Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004
4. Änderung B-Plan Nr. 58 „Bahnhofstraße / Hanseller Straße

1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässerstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. In minimal 80 m Entfernung befindet sich südlich der in östlicher Richtung fließende Eschhuesbach. Ebenfalls südlich wurden in den vergangenen Jahren zwei Regenrückhaltebecken (ca. 60/130 m Entfernung) errichtet. Aufgrund der rechtlichen Situation (zulässige Grundstücksversiegelung) ist im Änderungsbereich nur eine sehr eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

1.3 Klima / Lufthygiene

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 der Stellplätze sowie des benachbarten Straßenraumes anzunehmen. Gegebenenfalls können die ebenfalls benachbarten bepflanzten Wallflächen sowie die beschriebenen Wasserflächen weitere Ausgleichs 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, Bergrehnpreis und Waldziest (Säure vertragende Pflanzen fehlen).

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

Aus faunistischer Sicht bieten diese Grünflächen kaum Lebensraum für nennenswerte Arten.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die vorhandenen und perspektivisch durch die zulässigen baulichen Anlagen geprägt. Dreiseitig sind bereits umgebende Bastrukturen vorhanden; nur in westlicher Richtung

erstreckt sich Richtung Ortskern ein unbebauter Bereich. Die Baukörperhöhe ist auf max. 11,0 m über Straßenoberkante beschränkt.

1.6 Mensch / Gesundheit

Begründet durch die vorwiegend aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisstraße K 50 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 Untersuchung⁴ festgesetzt.

Die für die Schallreduzierung der bereits realisierten Verkehrsanlagen erforderlichen aktiven Schutzmaßnahmen (Wallkörper) westlich des Änderungsbereiches wurden realisiert. Empfindliche Nutzungen in den belasteten Randbereichen des Änderungsbereiches 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.

1.8 Wechselwirkungen

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

⁴ Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 58 (1. Änderung) „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“, Verkehrslärberechnung und Lärmberechnung des Gewerbezentrum Bahnhofstraße Parkplatz/Anlieferung, Osnabrück, Januar 2003

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

Da keine geänderte Form der Bodenbeanspruchung sowie keine zusätzliche Versiegelung vorliegen, ergeben sich keine gegenüber dem Planungsverzicht zu unterscheidenden Beeinträchtigungen.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der unverändert hohen Versiegelung weiterhin überwiegend abgeleitet. Nur ein relativ kleiner Teil wird zukünftig auf der Fläche selbst versickern. Durch eine Retention südlich des Planänderungsbereiches 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 sind weiterhin nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Luftthygiene

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

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die erneute Änderung der Planung nicht zu erwarten.

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. auch verkehrliche Änderungen bewirkt werden. Da jedoch die Größe der ausgewiesenen Stellplatzanlagen unverändert bleibt und die ergänzten bzw. vergrößerten Nutzungsarten nicht deutlich andersartig oder verkehrsintensiver sind als die bisherigen, werden auch keine immissionswirksamen Zusatzbelastungen erwartet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planänderung wäre von einer vergleichbaren Belastungssituation auszugehen.

2.7 Kultur / Sachgüter

Da keine Kultur- und 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.

Gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung entstehen insgesamt keine rechtlichen Änderungen der Umweltsituation.

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 weitergehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht möglich/vorgesehen.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe 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 Änderungsbereich und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Da keine Natur und Landschaft zusätzlich belastende Realisierungsmöglichkeiten zugelassen werden und insbesondere der Versiegelungsumfang, die Baumassen/-höhen sowie die Pflanzfestsetzung nicht geändert werden, ergeben sich keine neu zu bilanzierenden Sachverhalte. Zudem gelten Eingriffe bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Basis des § 13a BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

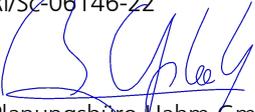
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche gleichwertige Alternativen sind nicht gegeben, da es sich um eine grundstücksabhängige Nutzungsänderung handelt und bereits vorhandene bauliche Anlagen nur unter Änderung der Nutzungsarten umgenutzt werden sollen.

Gemeinde Altenberge
Altenberge, den

Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 01.12.2011
Ri/Sc-06146-22


Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrenvermerk

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes amzugestimmt.

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

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

.....
(Paus)