



GEMEINDE WESTERKAPPELN

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8

„Industriegebiet Velpe – Teil B“, 1. Änderung

Satzung, Februar 2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Westerkappeln, Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“, 1. Änderung

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“ (Ursprungsplan)
 - 2.2 Planungsanlass und Planungsziele
 - 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Planungskonzept sowie planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen
 - 4.2 Belange des Verkehrs
 - 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Übersicht Nutzungsstruktur
- A.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Westerkappeln, Prof. Dr. Fackler, Osnabrück, September 2008.

¹ Stand: Februar 2011

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“ gehört zum südlich des Kernortes Westerkappeln liegenden Ortsteil Velpe. Das Gebiet befindet sich in peripherer Lage ca. 700 m südlich des Siedlungsbereiches. Der Gewerbe- und Industriestandort Velpe liegt unmittelbar südlich der Autobahn 30 (A 30) und westlich der Landesstraße 597 (L 597). Insgesamt umfasst der Bebauungsplan Nr. 8 – Teil B eine Fläche von ca. 16 ha.

Im Süden und Südosten schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil A“ an. Im Westen befinden sich größere landwirtschaftliche Flächen mit einigen strukturierenden Elementen. Im Süden des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes Velpe beginnen die weitläufigen Areale eines Golfplatzes, die sich Richtung Süden großflächig ausdehnen. Im Südosten schließen sich große, zusammenhängende Mischwaldflächen an.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“ (Ursprungsplan)

Der gültige **Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“** umfasst den nord-westlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebietes südlich der A 30, westlich der L 597 und östlich der L 584. Er ist seit dem 30.12.1976 rechtskräftig und wurde bisher noch nicht überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplanes wird ausdrücklich Bezug genommen.

Zentraler Planungsinhalt des Ursprungsplanes war die Entwicklung eines neuen Gewerbe- und Industriestandortes auf Basis von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8, 9 BauNVO in verkehrsgünstiger Randlage an der A 30.

Rechtsgrundlage des Ursprungsplanes ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968, die bereits gebietsbezogene Beschränkungen hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsnutzungen trifft. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B erfolgt nur für die ergänzten Festsetzungen die **Umstellung auf die BauNVO 1990**.

Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplanes wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Planungsanlass und Planungsziele

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat im Oktober 2008 ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**² beschlossen, das den zentralen Versorgungsbereich sowie die in Westerkappeln zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert. Dieses Konzept stellt die Richtlinie für die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde dar. Die Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen dienen insbesondere der Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Ortszentrums. Angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungsanforderungen im Einzelhandel besitzt die Regelung nach dem gesamtgemeindlichen Konzept den Vorteil einer grundlegenden Klarstellung für den überplanten Bereich.

Die Gemeinde Westerkappeln ist bestrebt, die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schrittweise in das örtliche Planungsrecht umzusetzen. Das Konzept hat dargelegt, dass die möglichst geschlossene Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und die hochwertige Konzentration des Einzelhandels auf diesen Bereich langfristig für die Kommune von besonderer Bedeutung sind.

Auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und auf die umfangreichen Beratungen im Rahmen der Aufstellung wird ergänzend verwiesen. Die wichtigsten Punkte des übergeordneten **einzelhandelsbezogenen Leitbildes** sind:

- Optimale Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung,
- Konzentration des Einzelhandels auf den Zentralort Westerkappeln,
- Laufende Verbesserung des Einzelhandelsangebotes.

Für den Gewerbe- und Industriestandort Velpe wird insbesondere aufgrund der starken Randlage innerhalb des Gemeindegebietes empfohlen, die Einzelhandelsnutzung generell auszuschließen, um die Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk zu reservieren.

Der **Ursprungsplan** beinhaltet keine konkrete Festsetzung zum Einzelhandel. Die bisher gültige BauNVO lässt Gewerbebetriebe aller Art, mit der Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11(3) etc., zu. Zudem trifft der Ursprungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß Abstandserlass.

Unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und gemäß der aktuellen rechtlichen Situation soll im Zuge der vorliegenden 1. Änderung eine **Regelung zu Einzelhandelsbetrieben** in den Bebauungsplan Nr. 8 – Teil B aufgenommen werden, die für den gesamten Geltungsbereich gültig ist.

Das seit vielen Jahren bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Velpe liegt außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches an einem **peripheren Standort** an der Autobahn. Gewerbe- und Industriegebiete dienen gemäß BauNVO grundsätzlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Mit dem Ziel, die Flächen des Plangebietes für diese **primäre Nutzung zu reservieren**, werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Zur Unterstützung dieses Ziels werden zudem einige sonstige zulässige

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Westerkappeln, Prof. Dr. Fackler, Osnabrück, September 2008.

Nutzungsarten ausgeschlossen, die nicht den Leitnutzungen des Gewerbes zugehören und dessen Bestand und Weiterentwicklung durch Flächenverbrauch beeinträchtigen könnten, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde Westerkappeln mit dieser Vorgehensweise die **langfristige Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Ortskernlage**. Für einen intakten, (über-)lebensfähigen und attraktiven Ortskern ist in besonderem Maße ein ausreichender und konkurrenzfähiger Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen erforderlich. Der zentralörtliche Handel ist wichtig für die Versorgung der lokalen Bevölkerung, für Stadtbild, Stadtgestalt und für soziale Strukturen.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist somit zusammenfassend die Aktualisierung der Einzelhandelsregelungen und die Umsetzung der Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Westerkappeln (= „besondere städtebauliche Gründe“ im Sinne des § 1(9) BauNVO). Die mit dieser Überplanung verbundene Sicherung des bereits erschlossenen Baugebietes vorrangig für gewerblich-industrielle Nutzungen begrenzt zudem den Flächenbedarf für zusätzliche Gewerbeansiedlungen.

Die bisher gültigen Festsetzungen zur Differenzierung der Art der baulichen Nutzung werden mit Inkrafttreten dieser 1. Bebauungsplanänderung ersetzt. Alle zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B gemäß § 9 BauGB, gemäß BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten weiterhin. Die 1. Änderung wird als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 8 – Teil B durchgeführt.

Sollte sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B in einem späteren gerichtlichen Verfahren als nicht wirksam erweisen, soll jedoch die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“ wieder aufleben.

2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation südlich der A 30, westlich der L 597 und östlich der L 584 ist stark durch den **peripher gelegenen Gewerbe- und Industriestandort Velpe** geprägt. Er stellt räumlich den gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde Westerkappeln dar. Die Flächen der Bebauungspläne Nr. 8 – Teil A und B sowie Nr. 40 haben sich vornehmlich seit den 1980er Jahren sukzessive entwickelt. Sie sind inzwischen weitgehend bebaut, es bestehen einzelne Restflächen, die bisher nicht gewerblich entwickelt wurden. Diese liegen vornehmlich im Süden im Bereich der Erweiterungsareale des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A. Das Plangebiet selbst wird von einem Gehölzstreifen aus Laubgehölzen umrandet, im Nordosten und Nordwesten bestehen größere ungenutzte Grünlandflächen.

Die als Anlage beigefügte Übersicht der Nutzungsstruktur verdeutlicht, dass im Plangebiet überwiegend Logistikunternehmen und Betriebe der Baubranche vorhanden sind. Nach örtlicher Bestandsaufnahme gibt es im Gebiet keine Einzelhandelsbetriebe.

Das Umfeld des Gewerbe- und Industriegebietes ist geprägt von den südlich gelegenen Ausläufern des Tecklenburger Landes. In einer hügeligen Landschaft wechseln

sich strukturierte landwirtschaftliche Flächen mit teilweise größeren Mischwaldflächen ab. Unmittelbar südlich des Plangebietes schließen sich zunächst die Flächen der im Teil A liegenden Keramikfirma und darüber hinaus die weitläufigen Areale eines Golfplatzes an. Nördlich der Autobahn liegen weitere gewerbliche Flächen, der Siedlungsbereich des Ortsteiles Velpe befindet sich in etwa 700 m Entfernung zum Geltungsbereich.

Die **Erschließung** erfolgt über die südlich des Gebietes verlaufende Industriestraße (K 81), die im Westen auf die L 584 und im Osten auf die L 597 führt. Nordöstlich des Gewerbe- und Industriestandortes Velpe besteht über eine Autobahnauffahrt ein direkter Anschluss der Landesstraße an die A 30, worüber der Anschluss an den überregionalen Verkehr gewährleistet ist.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** des Regierungsbezirkes, Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet als Teil des *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches* festgelegt. Die A 30 wird als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr, die beiden Landesstraßen im Westen und Osten werden als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Westerkappeln stellt den Bereich großflächig als *gewerbliche Baufläche* dar. Eine oberirdische elektrische Leitungsstraße sowie zwei Elektrizitätssymbole werden gekennzeichnet. Die 1. Bebauungsplanänderung wird weiterhin aus der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt in ca. 700 m Entfernung südöstlich der L 597; im näheren Umfeld liegen ein Naturschutzgebiet, geschützte Biotop sowie ein FFH-Gebiet.

In der Bauleitplanung sind die **Belange des Artenschutzes** zu berücksichtigen, zu dieser Thematik wird auf Kapitel 3.2 des Umweltberichtes verwiesen. Dieser geht davon aus, dass die vorliegende Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) hervorruft. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erwartet.

3.3 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW³** stehen im Plangebiet tonige Lehm Böden als Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, an. Sie sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung**, in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁴.

In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall wurde bereits eine Entscheidung für diesen Standort getroffen und weitgehend umgesetzt. Die Änderung der textlichen Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels und der ergänzenden Differenzierung der Art der baulichen Nutzung führt zu keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden, sondern sichert die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebietes. Auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 – Teil B wird verwiesen.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3712 Ibbenbüren; Krefeld 1977

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der Denkmalbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Planungskonzept sowie planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“ sind auf Basis der BauNVO 1968 Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO festgesetzt worden. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B erfolgt nur für die ergänzten Festsetzungen die **Umstellung auf die BauNVO 1990**.

Der **Ursprungsplan** beinhaltet keine konkrete Festsetzung zum Einzelhandel, jedoch beschränkt die bisher gültige BauNVO die Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11(3) BauNVO etc. Des Weiteren trifft der Ursprungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß Abstandserlass.

Das im Oktober 2008 vom Rat der Gemeinde Westerkappeln beschlossene **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**⁵ empfiehlt für den Gewerbe- und Industriestandort Velpe insbesondere aufgrund der starken Randlage innerhalb des Gemeindegebietes, die Einzelhandelsnutzung generell auszuschließen, um die Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk zu reservieren. Diese könnten ggf. an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sein. Zudem beinhaltet das Konzept das grundsätzliche Leitbild, die Einzelhandelsversorgung im zentralen Siedlungsbereich weiter zu entwickeln. Mit der vorliegenden Änderung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Vorgaben des Konzeptes in das Planungsrecht wie folgt umzusetzen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Velpe liegt an einem peripheren Standort außerhalb des Siedlungsraumes und weist eine optimale verkehrliche Anbindung über den direkten Anschluss an die A 30 auf. Relativ konfliktarme Gewerbe- und Industrieflächen sind begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden genutzt werden. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass die angestrebte positive Außendarstellung des Gebietes nicht durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, in der Regel als nachteilig bewerteten Auswirkungen eingeschränkt wird. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO ausgeschlossen. Weitere allgemeine Gründe für die planerische Feinsteuerung sind zusammengefasst mögliche Immissionsschutzkonflikte, zusätzliches Verkehrsaufkommen, Gefährdungen der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Ortsmitte, Ortsbild und Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO.

⁵ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Westerkappeln, Prof. Dr. Fackler, Osnabrück, September 2008.

Angesichts der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele wird **Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher** insgesamt, also auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11(3) BauNVO, im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Folgende **Sonderregelungen und Ausnahmen** sind zu beachten:

- Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind Gewerbebetriebe, die Gewerbe/Handwerk und flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden, die zudem zu Emissions- und Verkehrskonflikten führen können und die daher häufig kaum in sonstigen Gebieten untergebracht werden können. Zu nennen sind hier **Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffhandel**.
- Ausgenommen sind **Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen**. Sie sind an diesem Lkw-affinen Standort sinnvoll und können eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Nutzer des Gebietes übernehmen.
- Sonstige gemäß §§ 8, 9 BauNVO zulässige (und erwünschte) **Gewerbe- und ggf. größere Handwerksbetriebe** sollen möglichst nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser als Ausnahme zugelassen werden, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Beispielfhaft zu nennen sind größere und häufig lautere Handwerksbetriebe wie (Bau-)Tischlereien, die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten können oder müssen. Der Ausnahmeverbehalt im Sinne des § 8(3) bzw. des § 9(3) BauNVO lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalles zu, negative landesplanerische oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht eintreten.

Das Sortiment Möbel ist neben fünf anderen in der Westerkappeler Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft worden. Verkaufsstellen eines Möbelherstellers, der untergeordnet neben der Möbelproduktion Produkte aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück entsprechend der Festsetzungen zum Verkauf anbietet, können hier ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Verkaufsfläche, die innerhalb der Kleinflächigkeit (Geschossfläche unter 1.200 m²) liegt, ist im Ausnahmefall grundsätzlich möglich, denn Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Bei einer großflächigen Verkaufsstelle einer entsprechend größeren Firma ist die **atypische Fallgestaltung** des Betriebes nachzuweisen. Nach dem Einzelhandelserlass NRW liegt diese vor, wenn aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der konkreten städtebaulichen Situation von dem Betrieb keine Auswirkungen gemäß § 11(3) BauNVO ausgehen. Betriebliche Besonderheiten sind z.B. bei Artikeln gegeben, die in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (z.B. Büromöbelhandel).

- **Sonderfall Kiosk:** Durch den Ausschluss von Einzelhandel sind zunächst grundsätzlich auch Kioske ausgeschlossen.⁶ Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe eindeutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning bereits

⁶ OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03, aufgeführt mit weiteren Aussagen in: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage Mai 2007, insbesondere Randnummer 110 ff.

in BauR 2005, S. 1093ff. auch dieses Randthema bei Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten.

Die Gemeinde Westerkappeln folgt in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107ff. und stellt fest, dass eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür nicht getroffen werden soll, dass aber im Fall eines Ansiedlungswunsches für einen Kiosk o.ä. hierüber im Plangebiet ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden kann.

Vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Rahmenbedingungen und Planungsziele werden ergänzend folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o.g. Zielsetzung „Gewerbe- und Industriegebiet“ und der Reservierung der hervorragend erschlossenen Bauflächen hierfür (s.o.). Nicht verkannt wird, dass in der Lage an der A 30 ggf. ein Hotelbetrieb mit Blick auf Fernreisende attraktiv sein könnte. Diese Nutzungen sollten aber im Stadtgebiet im Regelfall ihren idealtypischen, integrierten Standort im engeren Siedlungsbereich finden und können aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Sinne der o.g. Aufgabenteilung z.B. in den ortsnahen, tlw. eingeschränkten Gewerbegebieten oder in Mischgebieten untergebracht werden.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in GE- oder GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungszielen führen können, die vorbeugend zu vermeiden sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art, Kinos sowie Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerblich-industrielle Nutzung zu reservieren. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes beeinträchtigen könnte.

Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer flexiblen Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Hinzu kommt, dass derartige Nutzungen aus städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden sollten.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 8 – Teil A und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt.

4.2 Belange des Verkehrs

Der peripher gelegene Gewerbe- und Industriestandort Velpe weist eine optimale verkehrliche Anbindung auf. Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die L 597 im Osten und die L 584 im Westen. Nordöstlich des Gewerbe- und Industriestandortes Velpe besteht eine Autobahnauffahrt auf die in West-Ost-Richtung verlaufende A 30, die einen direkten Anschluss an das überregionale Straßennetz gewährleistet. In etwa 2,5 km Entfernung liegt östlich des Plange-

bietes das Autobahnkreuz Lotte, in dem sich die A 30 mit der A 1 schneidet. Darüber ist die Anbindung an den überregionalen Verkehr in Nord-Süd-Richtung gesichert.

Die **innere Erschließung** des Gewerbe- und Industriegebietes Velpe ist über die in West-Ost-Richtung verlaufende Industriestraße (K 81) sowie die Richtung Süden führende Hagenbergstraße sichergestellt. Richtung Norden verläuft zudem die Ringstraße aus dem Zentrum des Gebietes.

Darüber hinaus besteht ein **Bahnanschluss** für das Gewerbe- und Industriegebiet Velpe, zwei Firmen im Westen und Zentrum sind direkt angeschlossen. Die Bahntrasse führt Richtung Norden unter der Autobahn her auf die südlich des Ortsteiles Velpe verlaufende Bahnstrecke.

Durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung wird die Verkehrsführung nicht verändert, es werden keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt. Mit dem gezielten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher wird verhindert, dass zwischen dem Siedlungsbereich und dem Gewerbe- und Industriestandort ein mit einer Einzelhandelsnutzung im Regelfall verbundener Kundenverkehr entsteht. Dies entspricht der grundsätzlichen Zielsetzung, die überplanten Flächen für die gewerblich-industrielle Nutzung zu reservieren.

4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel sowie der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten führen nicht zu einer maßgeblichen Veränderung der bestehenden Immissionssituation.

Der Ursprungsplan beinhaltet eine **Gliederung** des Gewerbe- und Industriegebietes nach § 1 (4) BauNVO gemäß Abstandserlass NRW. Diese Gliederung wird im Zuge der vorliegenden Änderung nicht angepasst.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits seit langem an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

Die Brandschutzanforderungen sind bereits erfüllt. Durch das Plangebiet verläuft eine **220 kV-Leitung** der Amprion GmbH. Sie wird durch die vorliegende 1. Änderung nicht beeinträchtigt, auf den Ursprungsplan wird ausdrücklich verwiesen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet ist bereits seit langem weitgehend vollständig bebaut und an die bestehende Regenwasserkanalisation angeschlossen. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht, es werden keine neuen überbaubaren Flächen festgesetzt. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das Plangebiet ist auf Grundlage des Ursprungsplanes bereits weitgehend vollständig bebaut. Maßnahmen zur **Grünordnung** sind Bestandteil des Altplanes. Im Zuge der vorliegenden 1. Planänderung erfolgen keine weiteren Vorgaben.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, dieses beginnt südöstlich des Geltungsbereiches in ca. 700 m Entfernung. Südlich des Plangebietes befindet sich ein großräumiges Naturschutzgebiet des Kreises Steinfurt, das teilweise zudem als FFH-Gebiet vorgeschlagen ist (siehe Kapitel 3.2 des Umweltberichtes). Der Landschaftsraum ist bereits durch die Autobahn und die intensive gewerblich-industrielle Nutzung geprägt, der Eingriff in das Landschaftsbild ist erfolgt. Durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung wird keine Veränderung der bestehenden Situation hervorgerufen, es werden keine neuen Baurechte geschaffen. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden somit nicht erforderlich.

c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auch nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu prüfen. Zu klären ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Planänderung werden textliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels ergänzt. Zudem werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zu den städtebaulichen Zielen wird auf die Kapitel 1 und 2 verwiesen, Alternativen sind nicht gegeben. Die Planzeichnung sowie die bestehenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben erhalten.

Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“ bereitet somit **keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft** gemäß § 1a BauGB vor. Natur und Landschaft einschließlich Landschaftsbild sind hierdurch nicht negativ betroffen. In der Abwägung wird die Planung somit für vertretbar gehalten. Eine zusätzliche Eingriffsbilanzierung wird nicht erforderlich.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Von den Fachbehörden sind im Zuge der Beteiligung nach § 4 BauGB im Planverfahren bisher keine relevanten Informationen vorgebracht worden. Umweltrelevante Zielkonflikte werden im Plangebiet nicht gesehen.

6. Bodenordnung

Überplant werden bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Hier wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“ ist abschließend durch den Rat der Gemeinde Westerkappeln am 06.07.2010 gefasst worden. Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“ gemäß § 3(1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht in der Bauabteilung der Gemeinde Westerkappeln vom 09.08.2010 bis einschließlich 27.08.2010 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 22.07.2010 um Stellungnahme bis zum 27.08.2010 gebeten.

Der Bau- und Tiefbauausschuss und der Rat haben in ihren Sitzungen im September und Oktober 2010 über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB durchzuführen. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Bau- und Tiefbauausschusses und des Rates.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“, 1. Änderung ist gemäß § 3(2) BauGB vom 25.10.2010 bis einschließlich 25.11.2010 in der Bauabteilung der Gemeinde Westerkappeln öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 02.11.2010 um Stellungnahme bis zum 03.12.2010 gebeten.

a) Planentscheidung

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat im Oktober 2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen, das für den Gewerbe- und Industriestandort Velpe insbesondere aufgrund der starken Randlage innerhalb des Gemeindegebietes empfiehlt, die Einzelhandelsnutzung generell auszuschließen. So sollen die Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Vor dem Hintergrund, die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schrittweise in das örtliche Planungsrecht umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 8 – Teil B bezüglich einer einheitlichen Regelung zum Einzelhandel geändert.

Für die Gemeinde Westerkappeln entstehen Kosten für die Abwicklung des Planverfahrens, sonstige Kosten sind nicht erkennbar. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits hergestellt.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Westerkappeln und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Westerkappeln, im Februar 2011



GEMEINDE WESTERKAPPELN

Umweltbericht

- **zum Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil A“, 7. Änderung**
- **zum Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“, 1. Änderung**

als Teil II der Begründung

**Entwurf, September 2010
Nachtrag Februar 2011**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velppe – Teil A“, 7. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velppe – Teil B“, 1. Änderung - Kurzdarstellung
- 2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 4.6 Schutzgut Landschaft
 - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Teil II: Umweltbericht

Hinweise: Dieser Umweltbericht wird für den Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil A“, 7. Änderung und den Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“, 1. Änderung als gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Da die beiden Bebauungsplangebiete unmittelbar nebeneinander liegen, eine weitgehend vergleichbare Nutzungsstruktur aufweisen und die vorliegenden Änderungsverfahren die gleichen Planungsziele verfolgen, wird diese Vorgehensweise für angemessen erachtet. Mehrfachprüfungen sollen damit vermieden werden.

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sog. „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichtes sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil A“, 7. Änderung und Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“, 1. Änderung wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse der Bauleitplanverfahren erstellt.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren sind zu erarbeiten.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht aufgrund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil A“, 7. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“, 1. Änderung - Kurzdarstellung

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat im Oktober 2008 ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**¹ beschlossen, das für den Gewerbe- und Industriestandort Velpe insbesondere aufgrund der starken Randlage innerhalb des Gemeindegebietes empfiehlt, die Einzelhandelsnutzung generell auszuschließen. So sollen die Flächen für Industrie, Gewerbe und Handwerk reserviert werden. Vor dem Hintergrund, die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schrittweise in das örtliche Planungsrecht umzusetzen, werden die Bebauungspläne Nr. 8 – Teil A und Nr. 8 – Teil B bezüglich einer einheitlichen Regelung zum Einzelhandel geändert.

Während der Bebauungsplan Nr. 8 – Teil B bisher keine konkrete Festsetzung zu Einzelhandelsnutzungen beinhaltet, reglementiert der Bebauungsplan Nr. 8 – Teil A Einzelhandel in Teilbereichen in unterschiedlicher Form. Unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und gemäß der aktuellen rechtlichen Situation soll im Zuge der vorliegenden Änderungen eine einheitliche Regelung zu Einzelhandelsbetrieben in die Bebauungspläne Nr. 8 – Teil A und Nr. 8 – Teil B aufgenommen werden, die für beide Geltungsbereiche gültig ist.

Mit dem Ziel, die Flächen der Plangebiete für die **gewerblich-industrielle Nutzung zu reservieren**, werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderungen Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Zur Unterstützung dieses Zieles werden zudem einige sonstige zulässige Nutzungsarten ausgeschlossen, die nicht den Leitnutzungen des Gewerbes zugehören und dessen Bestand und Weiterentwicklung durch Flächenverbrauch beeinträchtigen könnten, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Vergnügungsstätten. Für die Golfplatzflächen wird zur Absicherung der bestehenden Situation und zur Ermöglichung einer angemessenen Nutzungsergänzung eine Ausnahmeregelung getroffen.

Vor dem Hintergrund der vor kurzer Zeit verlegten und erneuerten **380 KV-Hochspannungsfreileitung** werden im Zuge der aktuell verlaufenden 1. Änderung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 40 – Teil C auf den darunter liegenden Flächen die Nutzungsmöglichkeiten und Höhenfestsetzungen angepasst. Zur Vereinheitlichung dieser Regelungen wird der in der vorliegenden Plankarte markierte betroffene nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A, in dem die Leitung liegt, durch den Bebauungsplan Nr. 40 – Teil C überplant. Somit gelten die textlichen Änderungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A für diese Teilfläche nicht.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird jeweils auf Teil I - Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B verwiesen.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Westerkappeln, Prof. Dr. Fackler, Osnabrück, September 2008.

2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Plangebiet ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

- a) Im **Regionalplan** des Regierungsbezirkes, Teilabschnitt Münsterland, sind die Plangebiete als Teil des *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches* festgelegt. Die A 30 wird als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr, die beiden Landesstraßen im Westen und Osten werden als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen.
Zudem schließt teilweise unmittelbar südlich ein großflächiger *Bereich für den Schutz der Landschaft* an das Plangebiet an. Diese Bereiche sind zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Wahrung und behutsamen Rekonstruktion des Landschaftsbildes zu schützen und ggf. weiter zu entwickeln.
- b) Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Westerkappeln stellt den Gewerbe- und Industriestandort Velpe großflächig als *gewerbliche Baufläche* dar. Im Südosten sind zwei Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gekennzeichnet. Zudem besteht in diesem Bereich eine Waldfläche. Elektrische Leitungstrassen und eine Richtfunkstrecke werden ebenso dargestellt wie der Bahnanschluss des Gewerbe- und Industriegebietes. Auf dem Areal der Keramikfirma sind zwei Altlastenverdachtsflächen markiert.
- c) Die übergeordneten **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 21 BNatSchG und die § 1 bis § 2a BauGB regeln das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und der Bauleitplanung. Die naturschutzfachliche Rahmengesetzgebung des Bundes wird durch das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen konkretisiert.

Für die Plangebiete und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- **Landschaftsplan:** Die Plangebiete liegen außerhalb eines Landschaftsplanes.
- Die Plangebiete befinden sich nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Steinfurt, das LSG beginnt erst südöstlich der L 597.
- Südlich der Plangebiete liegt in einer Entfernung von rd. 700 m das **Naturschutzgebiet (NSG) „Habichtswald“** (Gebietsnummer ST-092). Der Bereich wurde

zudem ins Biotopkataster unter der Objekt-Nummer BK-3713-0035 aufgenommen, es kommen gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz vor.

- Eine Teilfläche des NSG ist als **FFH-Gebiet „Habichtswald“** (DE-3713-302) vorgeschlagen worden. Entwicklungsziel ist die Erhaltung und naturnahe Entwicklung eines geschlossenen Waldes und seiner Altholzbestände. **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind weder in den Plangebieten noch im näheren Umfeld vorhanden.
 - **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG NRW):** Das Biotop-Kataster (2009) weist für die Plangebiete keine schutzwürdigen Biotopstrukturen aus. Im Umfeld der überplanten Flächen liegen fünf geschützte Biotope, im Südosten der Waldbereich um den Hagenberg (BK-3713-0107) und im Süden die Flächen des NSG „Habichtswald“ (BK-3713-0035). Im Westen, Norden und Nordosten befinden sich die Biotope BK-3713-0126, BK-3713-0137 und BK-3713-0108.
 - Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist darüber hinaus zu prüfen, ob als Folge des Eingriffes Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 42 BNatSchG).
 - Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB, abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- d) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.
- e) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- f) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen.

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Der Gewerbe- und Industriestandort Velpe gehört zum südlich des Kernortes Westerkappeln liegenden Ortsteil Velpe. Das Gebiet befindet sich in **Randlage** ca. 700 m südlich des Siedlungsbereiches. Die überplanten Flächen liegen unmittelbar südlich der A 30, westlich der L 597 und östlich der L 584.

Die **städtebauliche Situation** ist durch den peripher gelegenen Gewerbe- und Industriestandort Velpe stark geprägt. Die Flächen der Bebauungspläne Nr. 8 – Teil A und B sowie Nr. 40 haben sich vornehmlich seit den 1980er Jahren sukzessive entwickelt. Sie sind inzwischen weitgehend bebaut, im Süden bestehen einzelne Restflächen, die bisher nicht gewerblich entwickelt wurden. Im Südosten und Norden des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A bestehen Mischwaldflächen, zudem befinden sich teilweise Ackerflächen zwischen den Gewerbebetrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B wird von einem Gehölzstreifen aus Laubgehölzen umrandet, im Nordosten und Nordwesten der Teilfläche B bestehen größere ungenutzte Grünlandflächen.

In Velpe sind neben einem keramischen Betrieb, der sich aufgrund der Rohstoffvorkommen vor langer Zeit im Gebiet angesiedelt hat, überwiegend Logistikunternehmen und Betriebe der Baubranche vorhanden. Nach örtlicher Bestandsaufnahme gibt es im Gebiet keine Einzelhandelsbetriebe, im Osten besteht ein kleiner Imbiss.

Das Umfeld des Gewerbe- und Industriegebietes ist geprägt von den südlich gelegenen Ausläufern des Tecklenburger Landes. In einer hügeligen Landschaft wechseln sich strukturierte landwirtschaftliche Flächen mit teilweise größeren Mischwaldflächen ab. Im Süden des Gesamtstandortes Velpe beginnen die weitläufigen Areale eines Golfplatzes an. Nördlich der Autobahn liegen weitere gewerbliche Flächen.

Die **Erschließung** für den motorisierten Verkehr erfolgt über die von Westen nach Osten durch das gesamte Gebiet verlaufende Industriestraße (K 81), die im Westen auf die L 584 und im Osten auf die L 597 führt. Über die Autobahnauffahrt auf die A 30 nordöstlich des Gewerbe- und Industriestandortes Velpe ist der Anschluss an den überregionalen Verkehr gesichert.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Eine Erholungsfunktion ist aufgrund der bestehenden intensiven gewerblichen und industriellen Nutzung im überwiegenden Teil der Plangebiete nicht gegeben. Der Bereich des Golfplatzes im Südwesten wurde bereits als Gewerbe- und Industriegebiet überplant, eine Umsetzung ist bisher noch nicht erfolgt. Somit weist dieser Teilbereich eine aufgrund der Lage im Gewerbe- und Industriegebiet eingeschränkte Erholungsfunktion im Rahmen der Golfplatznutzung auf.

Die in der Nähe liegenden Landschafts- und Naturschutzgebiete mit hohem Naherholungswert sind über die vorhandenen Straßen gut erreichbar. Das Landschaftserlebnis

wird durch die vorliegenden Änderungen nicht eingeschränkt, eine Beschränkung der Erholungsfunktion der Landschaft für die Allgemeinheit wird nicht gesehen.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel sowie der Ausschuss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten führen nicht zu einer maßgeblichen Veränderung der bestehenden Immissionssituation.

Beide Ursprungspläne und die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A beinhalten jeweils eine Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach § 1 (4) BauNVO gemäß Abstandserlass NRW. Diese Gliederungen werden im Zuge der vorliegenden Änderungen nicht angepasst.

d) Hochwasserschutz

Vorwiegend im Bereich des Golfplatzes sowie im Norden der Teilfläche B befinden sich einige Teiche, im Osten und Süden führen einzelne Gräben durch das Gebiet. Mit Überschwemmungen durch ein Überlaufen der Teiche und Gräben bei Starkregenernissen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Für den nördlichen Bereich an der A 30 ist ein preußisches Überschwemmungsgebiet des Hischenbaches ausgewiesen, der in einer Entfernung von ca. 350 m Entfernung nördlich der A 30 verläuft. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden keine neuen überbaubaren Flächen festgesetzt, erhebliche Beeinträchtigungen werden somit nicht erwartet.

e) Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Im Südwesten der Teilfläche A im Bereich der Keramikfirma stellt der wirksame FNP zwei altlastenverdächtige Flächen dar. Untersuchungen zu diesen Flächen liegen der Gemeinde nicht vor.

Die vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren beinhalten vornehmlich die Aufnahme einer einheitlichen Regelung zum Einzelhandel sowie einer ergänzenden Differenzierung der Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen. Somit werden die bestehenden Altlastenflächen nicht tangiert, eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht erwartet.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die Abfälle der im Gewerbe- und Industriegebiet Velpe ansässigen Firmen werden bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die vorliegenden Planänderungen werden nicht gesehen. Die Plangebiete sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt bereits über das vorhandene Kanalnetz.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, pflegen, entwickeln oder wiederherzustellen.

Die Plangebiete sind geprägt durch die intensive gewerblich-industrielle Nutzung, die Flächen sind weitgehend bis auf wenige Restflächen versiegelt. Im Südosten und Norden bestehen kleinere Mischwaldflächen, zudem befinden sich teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen den Gewerbebetrieben. Der Geltungsbereich der Teilfläche B wird durch einen Gehölzstreifen aus Laubgehölzen umrandet.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW² geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Umfeld sind fünf geschützte Biotope im Kataster verzeichnet.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3713 in den Lebensraumtypen *Laubwälder mittlerer Standorte, Fließgewässer/Kanäle/Gräben, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gebäude und Stillgewässer* etwa 11 streng geschützte Fledermausarten, der Kammolch und der Laubfrosch sowie ca. 25 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Inhalt der vorliegenden 7. und 1. Bebauungsplanänderungen ist die einheitliche Reglementierung des Einzelhandels sowie eine ergänzende Differenzierung der Art der baulichen Nutzung, es werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Die Plangebiete stellen mit insgesamt ca. 85 ha einen intensiv gewerblich-industriell genutzten Bereich dar. Vor diesem Hintergrund unterliegt die Fläche bereits Störeinflüssen durch diese Nutzung sowie die unmittelbare Lage an der Autobahn und den Landesstraßen. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Tiere, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig in den Plangebieten vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen und des Planungsinhaltes werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

² „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2009

Es wird erwartet, dass die Planänderungen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) hervorrufen, da aus dem Katalog der zulässigen Nutzungsarten lediglich einzelne Nutzungen begrenzt werden. Die bisherige Umweltprüfung bestätigt, dass die Planänderungen zu keinen negativen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege führen werden. Von den Fachbehörden wurden keine weitergehenden Erkenntnisse oder Anforderungen im Planverfahren vorgetragen.

In den Plangebieten liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet schließt sich südöstlich des Geltungsbereiches der Teilfläche A östlich der L 597 an. Südlich der überplanten Flächen liegt in einer Entfernung von rd. 700 m das **Naturschutzgebiet (NSG) „Habichtswald“** (Gebietsnummer ST-092). Der Bereich wurde zudem ins Biotopkataster unter der Objekt-Nummer BK-3713-0035 aufgenommen, es kommen gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz vor. Eine Teilfläche ist als **FFH-Gebiet „Habichtswald“** (DE-3713-302) vorgeschlagen worden. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Gewerbe- und Industriegebiet Velpe oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

3.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A sowie im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B tonige Lehm Böden als Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley, an. Sie sind geprägt von mittlerer Sorptionsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit in der sandig-lehmigen Deckschicht sowie einer hohen Sorptionsfähigkeit und sehr geringen Wasserdurchlässigkeit im lehmig-tonigen Untergrund. Zudem kann sich mittlere bis starke Staunässe bis in den Oberboden bilden, es besteht ein Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Im südlichen Bereich liegen lehmige, z.T. tiefreichend humose Sandböden als Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde oder Graubrauner Plaggenesch, vor. Diese sind geprägt von geringer bis mittlerer Sorptionsfähigkeit sowie in der Regel hoher Wasserdurchlässigkeit. Teilweise entwickelt sich schwache Staunässe bis in den Oberboden.

Die tonigen Lehm Böden im Norden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung**, in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁴. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Böden aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und des insgesamt hohen Versieglungsgrades überprägt worden sind.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens besteht eine niedrige Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung mit reduzierter Oberflächenwasserversickerung etc. Durch die vorliegende Planung werden keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in den Bodenhaushalt ermöglicht. Die mit dem Bau von Gebäuden und Straßen i.d.R. einhergehende Versiegelung, die lokal den Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3712 Ibbenbüren; Krefeld 1977

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung bedeuten würde, entfällt.

Altlasten

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Kapitel 3.1 e) Bodenverunreinigungen verwiesen.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Golfplatzes sowie im Norden der Teilfläche B befinden sich einige **Teiche**, im Osten und Süden führen einzelne **Gräben** durch das Gebiet. Die Oberflächen-gewässer werden durch die vorliegenden Änderungen nicht beeinträchtigt, sie bleiben in ihrer Lage und Funktion erhalten.

Das **Grundwasser** steht in den Plangebieten laut Bodenkarte überwiegend zwischen 40 und 45 dm (z.T. 30-40 dm) unter Flur an, es liegt bis in den Oberboden Staunässe vor. Als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung sind die Böden mit ihrem geringen Filter- und Puffervermögen somit nachrangig zu bewerten. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als mittel bis hoch einzuschätzen.

Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Fläche ist bereits weitgehend versiegelt. Durch die vorliegende Planung wird keine Versiegelung über das heute bereits zulässige Maß ermöglicht.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Raum Westerkappeln ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Die Plangebiete weisen eine periphere Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs auf. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Westerkappeln liegen aber nicht vor.

Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima werden durch die vorliegenden Bebauungsplanänderungen nicht vorbereitet.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Der Landschaftsraum südlich des Gewerbe- und Industriegebietes Velpe ist geprägt Ausläufern des **Tecklenburger Landes**. Strukturierte landwirtschaftliche Flächen wechseln sich in der hügeligen Landschaft mit teilweise größeren Mischwaldflächen ab. Im Süden der Teilfläche A beginnen die weitläufigen Areale eines Golfplatzes, die sich südlich des Industrie- und Gewerbestandortes großflächig ausdehnen.

Durch die vorhandene gewerblich-industrielle Nutzung sowie die angrenzenden stark frequentierten Straßen unterliegen die Plangebiete bereits vielfältigen Störungseinflüssen. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet wird heute primär durch die vorhandene Gebäudesubstanz gekennzeichnet. Durch die Ergänzung der Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen in den Bebauungsplangebieten werden sich keine Veränderungen im Ortsbild ergeben.

Eingriffe in das Schutzgut Landschaft werden durch die vorliegenden Bebauungsplanänderungen nicht vorbereitet, auf Kapitel 3.2 wird ergänzend verwiesen.

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind in den Plangebieten und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Abschnitt wird – jeweils schutzgutbezogen – die Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 8 – Teil A und Nr. 8 – Teil B als Eigentümer, Mieter oder als Nutzer des Gewerbe- und Industriegebietes unmittelbar betroffen. Die Änderung der textlichen Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels und der ergänzenden Differenzierung der Art der baulichen Nutzung führt zu keinen zusätzlichen allgemeinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, sondern sichert die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebietes. Verkehrsbeziehungen zu Einzelhandelseinrichtungen aus den Wohngebieten in Richtung Plangebiete können gemindert werden. Bisherige Nutzungen müssen nicht aufgegeben werden.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

Eine Naherholungsnutzung ist in den Plangebieten weitgehend nicht gegeben. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung werden im Zuge der vorliegenden Änderungsverfahren somit ebenfalls nicht erforderlich.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Eine Beeinträchtigung sowie verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen werden unter dem Aspekt des vorbeugenden Immissionsschutzes gegenwärtig nicht gesehen, zusätzliche Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung beziehungsweise zum Ausgleich erforderlich.

d) Hochwasserschutz

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Konkrete Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

e) Bodenverunreinigungen

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung beziehungsweise zum Ausgleich erforderlich.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Durch die Planung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf die Fragen der Abfallwirtschaft oder der Ver- und Entsorgung. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung beziehungsweise zum Ausgleich erforderlich.

Die Bebauung ist in den Plangebieten bereits vorhanden, zusätzlicher Energiebedarf wird somit nicht ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereichen in den Plangebieten sind bereits eingetreten. Die überplanten Flächen sind als Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO festgesetzt, zusätzliche Bauflächen oder Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen. Die Umsetzung der beiden Bebauungs-

planänderungen bereitet somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft oder in das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB vor.

4.3 Schutzgut Boden

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Die Versiegelung der Böden ist jedoch bereits eingetreten. Die Planänderungen rufen keine zusätzliche Versiegelung mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt hervor. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich.

4.4 Schutzgut Wasser

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Konkrete Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Das Schmutzwasser wird bereits über das städtische Leitungsnetz der Kläranlage zugeführt.

4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Die Ergänzung der Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen führt zu keinen maßgeblichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Im Ergebnis werden keine nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Ergänzung der Festsetzung zum Einzelhandel sowie die begleitende Differenzierung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt, es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Änderungen der Bebauungspläne Nr. 8 Teil A und B betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushaltes. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird in den Plangebieten nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 21(1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Maßnahmen eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil B insgesamt kein Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt über das heute bereits zulässige Maß vorbereitet wird.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach §§ 18 bis 21 BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang die Änderungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Verhältnis zum Altplan Eingriffe verursachen oder ermöglichen, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet. Die Änderung der textlichen Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels und der ergänzenden Differenzierung der Art der baulichen Nutzung sichert die bestimmungsgemäße Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes Velpe. Verkehrsbeziehungen zwischen den Wohnsiedlungsbereichen und den Plangebieten können gemindert werden. Die Vorgaben des 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden hierbei berücksichtigt und umgesetzt.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Plangebiete sind bereits gewerblich-industriell geprägt und weitgehend vollständig bebaut. Bei Nichtdurchführung der Planung kann sich das Gewerbe- und Industriegebiet Velpe entsprechend der Ursprungsbebauungspläne Nr. 8 Teil A und B und der rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A weiterentwickeln. Aufgrund der fehlenden oder unzureichenden Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen bestünde die Gefahr, dass Einzelhandelsbetriebe oder ähnliche nicht der bestimmungsgemäßen Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes entsprechenden Nutzungen zugelassen werden müssten. Die Rechtssicherheit für die Eigentümer/Mieter

in den Plangebieten über die möglichen Entwicklungen auf ihrem Grundstück bzw. im Umfeld wird insofern durch die Bebauungsplanänderungen erhöht.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Durch die Ergänzung der Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen in dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Velpe sind sinnvolle Standortalternativen nicht gegeben. Das grundlegende Ziel einer gewerblich-industriellen Nutzung ist an diesem Standort heute ohne Alternative.

b) Alternativen in der Projektplanung

Aufgrund des Planungszieles der Reservierung der überplanten Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung bestehen keine Alternativen in der Projektplanung.

7. Zusätzliche Angaben

a) Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Die Änderungen der Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen führen zu keinen ggf. umweltrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Planänderung ruft keine zusätzliche Versiegelung mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt hervor. Auch hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko etc. sind keine maßgeblichen Änderungen im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht erkennbar.

Die weiteren UVP-relevanten Schutzkategorien und -güter wie FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Wasserschutzgebiete, Bau- und Bodendenkmale oder Ähnliches sind im Umfeld durch diese Änderungen der Bebauungspläne nicht betroffen. Auch Fragen des vorbeugenden Immissionsschutzes etc. sind nicht berührt.

Nach der summarischen Prüfung führen die vorliegenden Planänderungen somit zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB, umweltrelevanter Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Es ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt. Somit werden auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich. Je nach Verlauf des Planverfahrens und bei einer eventuellen Aufnahme weiterer Planinhalte sind die möglichen Auswirkungen zu überprüfen. Die Notwendigkeit für besondere Monitoring-Maßnahmen wird nicht gesehen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderungen entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Gemeinde Westerkappeln keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, die entsprechenden Informationen an die Gemeinde weiter zu leiten.

9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der ca. 85 ha große Gewerbe- und Industriestandort Velpe (Bebauungsplan Nr. 8 – Teil A und Bebauungsplan Nr. 8 – Teil B) gehört zum südlich des Kernortes Westerkappeln liegenden Ortsteil Velpe und befindet sich in peripherer Lage ca. 700 m südlich des Siedlungsbereiches. Das Gewerbe- und Industriegebiet Velpe liegt unmittelbar südlich der A 30 und westlich der L 597. Die Flächen der Bebauungspläne Nr. 8 – Teil A und B sowie Nr. 40 haben sich vornehmlich seit den 1980er Jahren sukzessive entwickelt. Sie sind inzwischen weitgehend bebaut, es bestehen einzelne Restflächen, die bisher nicht gewerblich entwickelt wurden.

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat im Oktober 2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen, das den zentralen Versorgungsbereich sowie die in Westerkappeln zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert. Dieses Konzept stellt die Richtlinie für die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde dar. Sie ist bestrebt, die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schrittweise in das örtliche Planungsrecht umzusetzen.

Mit dem Ziel, die Flächen der Plangebiete für die gewerblich-industrielle Nutzung zu reservieren, werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderungen Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Zur Unterstützung dieses Zieles werden zudem einige sonstige zulässige Nutzungsarten ausgeschlossen, die nicht den Leitnutzungen des Gewerbes zugehören und dessen Bestand und Weiterentwicklung durch Flächenverbrauch beeinträchtigen könnten, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Vergnügungsstätten.

Zur einheitlichen Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten der Flächen unter der verlegten und erneuerten 380 KV-Hochspannungsfreileitung wird der in der Plankarte gekennzeichnete betroffene Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 8 – Teil A, in dem die Leitung liegt, durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. 40 – Teil C überplant. Somit sind diese Flächen nicht von der vorliegenden 7. Änderung betroffen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Gemeinde Westerkappeln nach dem Baugesetzbuch.

Wie in den Kapiteln 2.1.1 bis 2.1.7 dargelegt, entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand durch die vorliegenden Planänderungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist zu erkennen, dass die vorliegenden Bebauungsplanänderungen angesichts der bisher bekannten Rahmenbedingungen und nach Prüfung der betroffenen Belange und Schutzgüter aus bauleitplanerischer Sicht für grundsätzlich vertretbar gehalten wird.

Nachtrag Februar 2011:

Im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im Oktober bis Dezember 2010 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Begründungen zu den Bebauungsplänen Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil A“, 7. Änderung und Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil B“, 1. Änderung hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichtes erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlagen Februar 2011).

Westerkappeln, im September 2010, Nachtrag im Februar 2011