

Begründung / Umweltbericht

zum Bebauungsplan der Gemeinde Westerkappeln Nr. 54 "Heerstraße" 1. Änderung

I. Begründung

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Einordnung in übergeordnete Planungen

Planungsanlass, Planungskonzept, Erschließung

Sonstige Planungsinhalte

II. Umweltbericht

Einleitung

Inhalt und Ziele der Planung

Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Beschreibung der Umwelt

Menschen, betroffene Bevölkerung

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Boden und Wasser

Luft und Klima, Klimaschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Vermeidung, Verminderung, Verringerung

Ausgleich

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Eingriffsbilanzierung

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren, Methodik

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Zusammenfassung

I. Begründung

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 beschlossen, eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Heerstraße" durchzuführen.

Der Planbereich grenzt direkt an den Ortskern der Gemeinde Westerkappeln und schließt sich westlich an die Landesstraße L 595/Heerstraße sowie südlich an die Tecklenburger Nordbahn an.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ überplant einen Teilbereich des z. Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 54 „Heerstraße“ in einer Größe von rd. 2.428 m². Dies wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Heerstraße“ berücksichtigt.

Ein Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 ist dieser Begründung beigelegt.



3613-26

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 54 "Heerstraße" 1. Änderung ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt und kann der vorangehenden Abbildung entnommen werden.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland - ist der Bebauungsplanbereich als Wohnsiedlungsbereich und in der Fortschreibung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Planbereich als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Mit der Aufstellung des westlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplanes Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ ging eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einher, mit dem Ziel, die maximal zulässige Verkaufsflächengröße für sonstige zentrenrelevante Sortimente geringfügig – um 500 m² – bei gleichzeitiger Präzisierung der Zweckbestimmung Sondergebiet „Grundversorgungszentrum“ anzuheben.

Um die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Heerstraße“ – besonders hinsichtlich der dann zulässigen Verkaufsflächen – mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der 1. Änderung den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln angepasst worden.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Bezirksregierung Münster mit Datum vom 07.05.2013 genehmigt worden und hat mit Bekanntmachung vom 31.05.2013 Rechtskraft erlangt.

Planungsanlass, Planungskonzept, Erschließung

Für den vorhandenen K&K Lebensmittelmarkt im Planbereich Nr. 54 „Heerstraße“ liegt der Gemeinde Westerkappeln ein Antrag auf Erweiterung vor.

Die Erweiterung ist zwingend erforderlich, um eine entsprechende Entwicklungsperspektive zur Standortsicherung zu schaffen, da im westlich anschließenden Bereich nun weitere Einzelhandelsmärkte angesiedelt werden sollen, um eine Optimierung der zentralen innerörtlichen Versorgungsfunktionen des Grundzentrums Westerkappeln zu erzielen.

Der Bereich des vorhandenen K+K-Marktes in Westerkappeln ist im Bebauungsplan Nr. 54 „Heerstraße“ als Sondergebiet nach § 11 BauNVO - Einzelhandel und Gewerbe - festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist nach der Altplanung für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf 1.000 m² begrenzt.

Für das standardmäßige Angebot eines Frischemarktes als Nahversorger reicht eine Verkaufsfläche mit 1.000 m² nicht mehr aus; die Tendenz geht eindeutig zu deutlich größeren Verkaufsflächen hin.

Die Entwicklung in Richtung größere Verkaufsflächen zieht nicht automatisch eine wesentliche Sortimentserweiterung nach sich, so dass eine Gefährdung anderer Standorte nicht zwangsläufig damit verbunden ist.

Die Verkaufsflächenerweiterung dient in erster Linie dem Zweck, die Waren besser präsentieren zu können und den Einkauf für den Kunden angenehmer zu gestalten, beispielsweise durch breitere Gänge zwischen den Regalen. Darüber hinaus resultiert ein größerer Flächenbedarf u.a. aus der Aufstellung flächenintensiver Kühltruhen, größere Kassenzonen (Scankassen) etc.

Um weiterhin eine Standortsicherung im Wettbewerbskampf der Nahversorger sowie eine optimale Nahversorgung des Grundzentrums Westerkappeln gewährleisten zu können, ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Heerstraße“ erforderlich.

Diese Änderung wird zum Anlass genommen neben der Anhebung der Verkaufsflächengröße von 1.000 m² auf 1.350 m² sowie der Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 und der geringfügigen Ausweitung der überbaubaren Flächen nach Süden ein digitales Planwerk zu erhalten.

Die Anhebung der GRZ von 0,4 auf 0,6 ist erforderlich, da der Planbereich flächenmäßig im Westen zugunsten des Planbereiches Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ zurückgenommen worden ist. Wegen des veränderten Verhältnisses von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche ergibt sich somit für den Bebauungsplan Nr. 54 „Heerstraße“ 1. Änderung eine höhere GRZ.

Für das Sondergebiet wird eine max. ein- bzw. zweigeschossige offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die ursprünglich vorgegebene zwingende Zweigeschossigkeit des Bauvorhabens entlang der Heerstraße wird zugunsten einer maximalen Zulässigkeit somit zurückgenommen und die Zulässigkeit der Nutzung für diesen zweigeschossigen Bereich wie folgt präzisiert; dabei entfällt die ursprünglich an dieser Stelle zulässige Betriebswohnung zugunsten von Geschäfts- und Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

„Das „Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe“ dient der Errichtung von Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen.

Zulässig ist:

Im Bereich der zweigeschossig (II) bebaubar festgesetzt ist, sind oberhalb des Erdgeschosses Räume für nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Im Interesse der Wahrung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet wie auch der Nachbarkommunen ist auch weiterhin eine Begrenzung der Verkaufsflächen vorgesehen, die jedoch für diesen Planbereich, wie eingangs angeführt, um insgesamt 350 m² angehoben wird. Somit wird zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen nachstehende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das „Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe“ dient der Errichtung von Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen.

Zulässig ist:

Im Erdgeschoss die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.350 m². In diese Verkaufsfläche eingeschlossen sind max. 135 m² (10 %) Verkaufsfläche auf der auch zentrenrelevante Randsortimente (lt. Westerkappeler Sortimentsliste (Stand: September 2008)) angeboten werden können.

Welche Sortimente in Westerkappeln als zentren- und nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant oder als nicht-zentrenrelevant gelten ist der nachfolgenden sogenannten „Westerkappeler Sortimentsliste“ (September 2008) zu entnehmen:

Anhang 1**Westerkappeler Sortimentsliste**

Einzelhandel (in Verkaufsräumen) nach WZ 2003 mit:

Zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**1. Nahrungs- und Genussmittel**

52.11, 52.2 Lebensmittel (auch beim Bäcker, Konditor und Fleischer), alkoholische und nicht-alkoholische Getränke sowie Tabakwaren.

2. Gesundheits- und Körperpflegemittel

52.27.1, 52.31.0, 52.32.0,
52.33, 52.12.1 Reformwaren, Pharmazeutika, medizinische und orthopädische Artikel, Parfümerie- und Drogeriewaren, Kosmetikartikel und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen.

3. Büchern und Schreibwaren

42.47.1, 42.47.2, 42.47.3 Bücher, Zeitungen, Unterhaltungs- und Fachzeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikeln.

Zentrenrelevanter Sortimente**1. Textil- und Bekleidung (ohne Sportbekleidung)**

52.41.1, 52.41.2, 52.42,
52.42.5, 52.44.7 Textilien, Haushalts- und Heimtextilien (u. a. Gardinen nebst Zubehör, Dekorationsstoffe, Kissen, Matratzen und Bettbezüge), Kurz- und Galanteriewaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Wolle, Meterware für Bekleidung und Wäsche, Herren-, Damen-, Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren.

2. Schuhe und Lederwaren

52.43.1, 52.43.2 Schuhe, Leder- und Täschnerwaren.

3. Hausrat, Glas, Porzellan

aus 52.44.3, 52.44.4; 52.46.1 Glas- und Porzellanwaren, Feinkeramik, Hausrat (u. a. Metall- und Kunststoffwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Näh- und Strickgeräte, Nähzubehör.

4. Informationstechnik

52.49.5 Computer, Computerteile (u. a. Bildschirm, Tastatur), periphere Einheiten (u. a. Drucker, Scanner) sowie Software.

5. Telekommunikation

52.49.6

Telekommunikationsendgeräte nebst Zubehör (Telefone, Telefonanlagen,) Mobiltelefone nebst Zubehör.

6. Spielwaren, Hobby

52.48.6, 52.45.3, aus 52.48

Spielwaren (inkl. Babyartikel, z. B. Laufstühle, Kinderwagen etc.), Musikinstrumente (kleinteilig – u. a. Gitarren, Klarinetten, Blechblasinstrumente) und Musikalien (u. a. Noten), Sammlerbriefmarken und -münzen, Geschenkartikel, Bastelbedarf.

7. Sportartikel, -bekleidung, -schuhe

aus 52.49.8, aus 52.49

Sportartikel, -bekleidung, -schuhe, Tennis-, Tischtennis-, Squash- und Golfbedarf, Bälle, Leichtathletikutensilien, Wintersportgeräte (u. a. Skier, Schlitten etc.) Campingartikel (ohne Campingmöbel), Jagdartikel (Waffen und Munition).

8. Elektrogeräte, Leuchten

aus 52.45.1, 52.44.2

Elektrotechnische Haushaltswaren und Kleingeräte (u. a. Entsafter, Eierkocher, Brotschneidemaschinen, Toaster), Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Stand- und Tischleuchten).

9. Unterhaltungselektronik

52.45.2

Geräte der Unterhaltungselektronik (u. a. Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte, Video-Player und -Recorder, DVD-Player und -Recorder) Ton- und Bildträger.

10. Fotoapparate, Fotoartikel, Optikerwaren

52.49.3, 52.49.4

Augenoptik, Fotoapparate, Fotoartikel (u. a. Fotoalben, Bilderrahmen etc.), feinmechanische Erzeugnisse, optische und akustische Hilfsmittel (u. a. Brillen und Hörgeräte).

11. Uhren und Schmuck

52.48.5

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck.

12. Sonstige Waren bzw. Warengruppen*

52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse.
52.50, 52.50.2, 52.50.3	Antiquitäten (u. a. Teppiche) und Gebrauchtwaren, Antiquariate
52.49, 52.49.1	Blumen (Schnitt- und Topfblumen) nebst Pflanzgefäßen
52.49.2	Lebende Tiere und zoologischer Bedarf (u. a. Tierfutter, Tierpflegemittel, Käfige etc.)
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör

* = Diese Waren bzw. Warengruppen werden derzeit im Zentrum von Westerkappeln – wenn auch auf kleineren Flächen und teilweise als Randsortiment – angeboten und auch nachgefragt. Hier muss man sich darüber klar sein: Sobald in einem Gewerbegebiet z. B. ein größerflächiger Gartencenter oder Fahrrad-Markt entstünde, würde dies die Existenzfähigkeit der in zentralen Bereichen gelegenen Geschäfte zumindest erheblich beeinträchtigen. Vermutlich würde dies sogar zu Geschäftsaufgaben führen.

Anmerkung: Insoweit Waren- bzw. Warengruppen der vorstehenden Sortimentsliste bisher nicht oder nicht mehr am Ort vertreten sind, ist es der erklärte politische und planerische Wille der Verantwortlichen in der Gemeinde Westerkappeln, im Zentrum entsprechende Fläche neu zu schaffen bzw. frei werdende Fläche entsprechend zu besetzen.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

1. Bau- und Heimwerkerbedarf

aus 52.46, 52.46.1, 52.46.3, aus 52.46.2, aus 52.48.1	Metallwaren, Werkzeuge, Beschläge, Installationsmaterial für Gas, Wasser, Heizung, Elektrik, Öfen, Kamine, Holz, Holzmaterialien, Markisen, Rollläden, Tore, Türen, Fenster, Zäune, Gitter, Gartenhäuser, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Anstrichmittel (Farben und Lacke), Tapeten und Bodenbeläge.
--	--

2. Gartenbedarf

52.49, aus 52.49.1	Pflanzen, Erde, Torf, Düngemittel, Saatgut.
--------------------	---

3. Möbel (einschließlich großteilige Musikinstrumente)

52.44, 52.44.6 aus 52.45.3	Wohn-, Büro- und Küchenmöbel, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Campingmöbel, Holz- und Korbsitzmöbel, Musikinstrumente (großteilig – Klaviere, Flügel, Orgeln).
----------------------------	---

4. Elektrogroßgeräte

Aus 52.45.1	Elektrische Erzeugnisse (u. a. Kühlschränke, Geschirrspüler, Waschmaschinen und Wäschetrockner).
-------------	--

5. Kraftfahrzeuge und Zubehör, Mineralölerzeugnisse

50.10.3, 50.30.3, 50.40.3, 50.50	Kraftfahrzeuge und Zubehör, Krafträder und Zubehör, Mineralölerzeugnisse und Treibstoffe.
-------------------------------------	---

6. Brennstoffe

aus 52.49,	Brennstoffe (Holz, Kohle, Holzkohle, Heizöl, Gas).
------------	--

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird zugunsten des Sondergebietes zurück genommen und als Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger ausgewiesen, da die Gewässerfunktion nicht mehr gegeben ist.

Die Gewerbelärmimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes sind über die Schalltechnische Beurteilung – zum Bauantrag – Projektnummer 213174 vom 28.06.2013 durch IPW Ingenieurplanung Wallenhorst ermittelt worden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft des Marktes unterschritten werden.

Maßnahmen für die Bebauungsplanung ergeben sich aus dem Gutachten nicht.

Soweit erforderlich werden im Rahmen der folgenden Detailplanung (Bauantrag) detaillierte Auflagen unter Beteiligung der Umweltschutzbehörden (Immissionsschutz, Arbeitsschutz etc.) in den Bauschein aufgenommen.

Der Verfahrensbereich wird, wie bisher über die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche von der L 595/Heerstraße aus erschlossen.

Zur Freihaltung der Sicht ist im Einmündungsbereich zur Heerstraße ein entsprechendes Sichtdreieck mit der Maßgabe, dass die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind, festgesetzt.

Die Stellplätze sind, wie bisher, zwischen der südlichen Zuwegung und dem Markt nebst Anpflanzungen zu den Verkehrsflächen hin, angeordnet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ ist eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden (siehe Verkehrsuntersuchung, Aktualisierung 2012, IPW, Wallenhorst, 20.08.2012), um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das bestehende Straßennetz beurteilen zu können. Wesentliche Ergebnisse sind, dass aufgrund der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 78 keine Umbau- oder Ausbaumaßnahmen an den vorhandenen Straßen erforderlich sind. Die Verkehrsuntersuchung zeigt weiterhin, dass sich bei einer zukünftigen Realisierung weiterer Einzelhandelsnutzungen auf den westlich angrenzenden Flächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan – nur mit nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – und/oder einer Erweiterung der heute schon vorhandenen Einkaufsmärkte eine mangelhafte Verkehrsqualität am Knotenpunkt L 595 „Heerstraße“ / P Aldi / P Lidl ergeben würde. Die Verkehrsuntersuchung zeigt aber auch, dass dieser potentielle (zukünftige) Konflikt grundsätzlich lösbar wäre, z.B. durch Umbau des Knotenpunkts L 595 „Heerstraße“ / P Aldi / P Lidl mit einer Lichtsignalanlage oder durch den Bau eines „Minikreisels“ oder durch eine zusätzliche Anbindung an die L 599 „Mettinger Straße“ über den „Merschweg“.

Da es die o.a. Lösungsmöglichkeiten zur Behebung entstehender Verkehrsprobleme gibt, hält es die Gemeinde Westerkappeln im Rahmen der Abwägung für sachgerecht und richtig, über die tatsächliche Notwendigkeit zur Umsetzung dieser verkehrlichen Verbesserungsmöglichkeiten erst nach Realisierung aller Neubau- und Erweiterungsprojekte auf der Grundlage einer erneuten Verkehrszählung zu entscheiden. Über eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Westerkappeln und dem Grundstückseigentümer ist eine Kostenbeteiligung für ggf. notwendige verkehrliche Umbau- und Ausbaumaßnahmen festgelegt worden.

Bei der Gesamtabwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass alle Prognoseszenarien der o.g. Verkehrsuntersuchung den ungünstigsten Fall („worst-case“) darstellen und somit die zu erwartende Verkehrszunahme allerhöchstwahrscheinlich geringer ausfallen wird, als in der Prognose angenommen worden ist. Nach damaligen Angaben des Betreibers K+K sollte die geplante Erweiterung des Marktes mit einer Erhöhung des Kundenaufkommens von 23 % verbunden sein. Diese Behauptung ist in Form von erhöhtem Kundenverkehr auch in die Verkehrsprognose eingeflossen. Zwischenzeitlich haben sowohl der Betreiber des K+K-Marktes wie auch der Grundstückseigentümer eine Revidierung dieser Aussage vorgenommen. Es wird

mittlerweile davon ausgegangen, dass die Erweiterung der Verkaufsflächen lediglich zu einer Stabilisierung des derzeitigen Kundenaufkommens führen wird.

Sonstige Planungsinhalte

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Gas und Wasser ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten entwässerungsmäßig erschlossenen Bereich, so dass von einer Verpflichtung zum Verbleib des Niederschlagswassers auf den Grundstücken abgesehen wird. Es erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation bzw. wird nördlich über die Parzelle 1104 abgeleitet. Diese Parzelle ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger ausgewiesen.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Stoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Baudenkmäler bzw. potentielle Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind für den Planbereich nicht bekannt.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Zt. keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (MBL NW S. 582) bekannt.

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Änderungsbereiches	=	<u>5.476</u>	m ²
davon:			
Sondergebiet	=	5.006	m ²
Verkehrsfläche	=	470	m ²

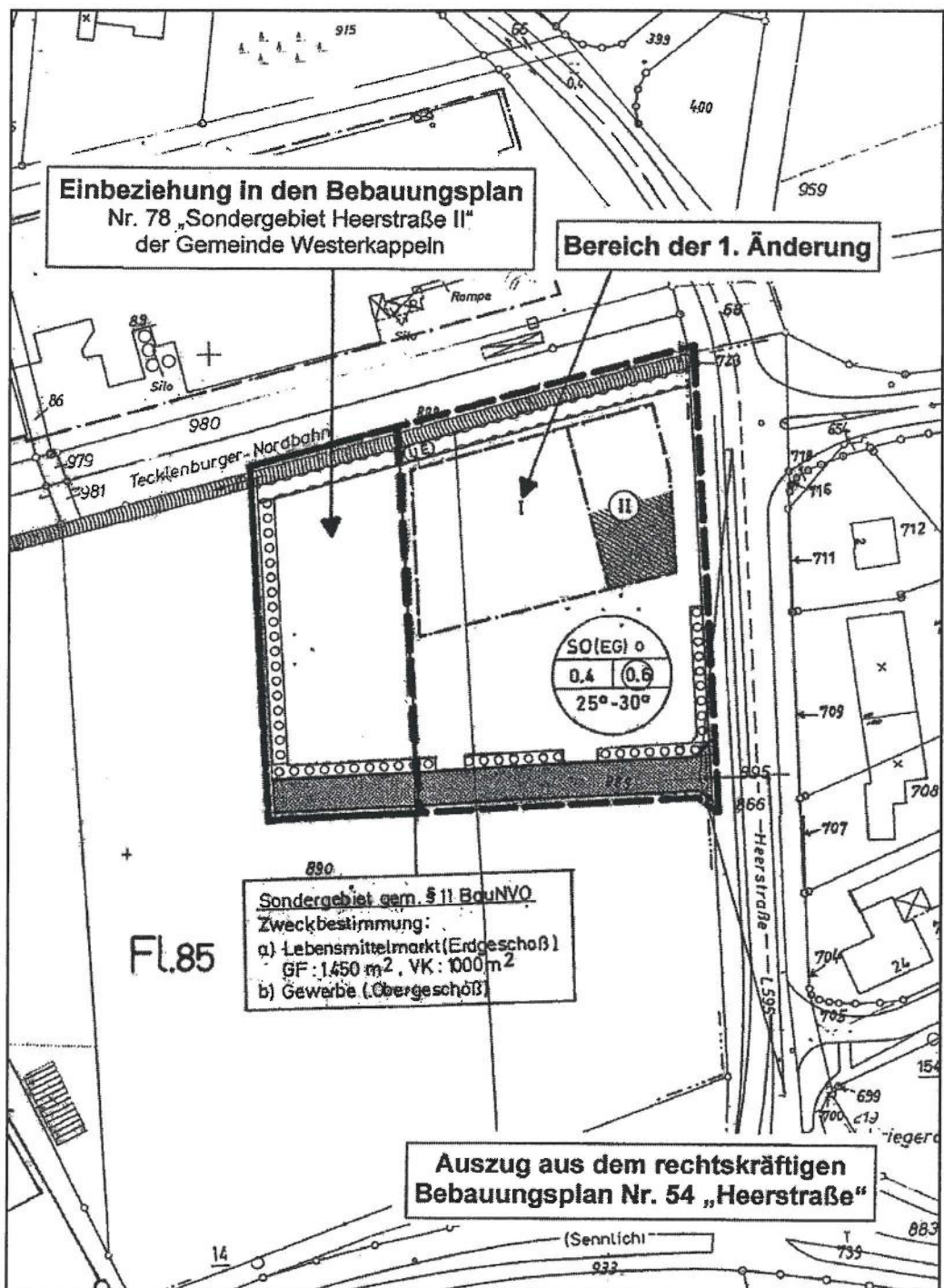
Bodenordnung, Vereinbarung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zwischen der Gemeinde Westerkappeln und dem Investor ist eine Vereinbarung geschlossen worden, in der geregelt ist, dass der Grundstückseigentümer die Kosten für die Planung und für das Bauleitplanverfahren übernimmt. Zudem ist vereinbart, dass sich der Grundstückseigentümer an einem evtl. später erforderlichen Ausbau der Zufahrtssituation an der L 595/Heerstraße beteiligt.

Altplanung

Der ursprünglich dem Bebauungsplan Nr. 54 „Heerstraße“ zugrunde liegende Planbereich umfasste eine Gesamtfläche von rd. 7.900 m². Hiervon ist der westliche Bereich in einer Größe von rd. 2.428 m² in den Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“ einbezogen worden.



II. Umweltbericht

Seit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung vorzunehmen, sofern nicht die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch vorliegen.

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung wird integriert im Umweltbericht abgearbeitet.

Einleitung

Inhalt und Ziele der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 „Heerstraße“ ist der Planbereich als Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe ausgewiesen.

In diesem Bereich hat sich ein K+K- Markt angesiedelt, dessen zulässige Verkaufsfläche durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan auf max. 1.000 m² beschränkt ist.

Um hier einen zeitgemäßen Vollsortimenter betreiben zu können, ist im Rahmen dieser Änderung vornehmlich die Anhebung der Verkaufsfläche vorgesehen; dabei ist festzuhalten, dass dies nicht automatisch eine wesentliche Sortimentserweiterung nach sich zieht, da die Verkaufsflächenerweiterung in erster Linie dem Zweck dient, die Waren besser präsentieren zu können und den Einkauf für den Kunden angenehmer zu gestalten, beispielsweise durch breitere Gänge zwischen den Regalen. Darüber hinaus resultiert ein größerer Flächenbedarf u.a. aus der Aufstellung flächenintensiver Kühltruhen, größere Kassenzonen (Scankassen) etc.

Zudem wird der Planbereich im Rahmen dieser Änderung im Westen zugunsten der sich dort anschließenden Bebauung reduziert. Aufgrund dieses veränderten Flächenverhältnisses ist die Heraufsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 erforderlich.

Die überbaubare Fläche wird direkt am vorhandenen Gebäude geringfügig aufgeweitet. Die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung kann wegen der Geringfügigkeit vernachlässigt werden, so dass auch kein ökologischer Ausgleich erforderlich ist.

Die Berechnungen der schalltechnischen Beurteilung haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft des Marktes unterschritten werden. Maßnahmen für die Bebauungsplanung ergeben sich aus dem Gutachten nicht.

Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für die Bauleitplanung relevant sind die folgenden, in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NRW:

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Frist auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Baugesetzbuch:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen:

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädigenden Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

TA Lärm:

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

DIN 18005:

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig.

Die genannten Ziele werden nachfolgend in der Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Festlegung der Umweltschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Beschreibung der UmweltMenschen, betroffene Bevölkerung

Der Planbereich stellt die südwestliche Ortslage von Westerkappeln dar.

Jenseits der Tecklenburger Nordbahn grenzt nordwestlich eine Wohnbebauung, nördlich und östlich eine Mischgebietsbebauung an.

Im Planbereich selbst und südlich angrenzend (Aldi) ist Lebensmitteleinzelhandel vorhanden. Westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Hier sind aktuell weitere Einzelhandelsnutzungen in der Planung (siehe Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“).

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Das Verfahrensgebiet umfasst den bestehenden K+K-Markt mit seiner Parkplatzfläche und vorhandene Eingrünungen.

Das Plangebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 535.30 dem „Westerkappeler Flachwellenland“ im Naturraum „Osnabrücker Hügelland“. Das „Westerkappeler Flachwellenland“ ist der Schafbergplatte im Norden vorgelagert.

Entsprechend der standörtlichen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald in einer vorwiegend artenarmen Ausbildung. Kennzeichnende Bäume der natürlichen Waldgesellschaft sind insbesondere Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) und untergeordnet Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sowie die Sträucher Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha* und *monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Brombeeren (*Rubus spec.*). Als Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften kommen Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Sandbirke (*Betula pendula*) und das Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) hinzu.

Artenschutz

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 (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt 3613 (Westerkappeln) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen: Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, Gärten, Parkanlagen, und Gebäude potentiell geeignete Lebensräume für 8 Fledermaus-, 6 Amphibien- und 33 Vogelarten sowie eine Reptilienart. Wegen der vorhandenen Bebauung und der Habitatausprägung sowie auf Grund ihrer Lebensraumsprüche können die planungsrelevanten Arten für das Plangebiet jedoch unberücksichtigt bleiben.

Zudem liegen im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten für das Plangebiet und das nähere Umfeld keine Angaben vor (LINFOS 12/2012).

Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Planbereich nicht bekannt.

Boden und Wasser

Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen

Das Gebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 535.30 dem „Westerkappeler Flachwellenland“ im Naturraum „Osnabrücker Hügelland“. Das „Westerkappeler Flachwellenland“ ist der Schafbergplatte im Norden vorgelagert. In dem schwach bis mäßig bewegtem Gelände finden sich sandig-lehmige Böden, zum Teil Plaggenesche. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt.

Im Plangebiet steht überwiegend ein Typischer Pseudogley an. Er besteht aus 0 - 4 dm mächtigen, schwach steinigen, sandigem Lehm zum Teil auch aus schwach steinigem, lehmigen Sand aus der Grundmoräne (Mittelpleistozän) oder aus Solifluktionsbildungen.

Diese lagern über tonigen Lehmen und lehmigen Tönen aus Solifluktionsbildungen und Verwitterungsbildungen des Pleistozän. Der Boden hat eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität. Die Durchlässigkeit im Oberboden ist mittel und die im Untergrund gering. Häufig kommt Staunässe im Oberboden vor. Überwiegend sind es Grünlandstandorte.

Die Flächen gehören zum Unterhaltungsverband „Düsterdieker Aa“.

Bei den beschriebenen Böden handelt es sich um schutzwürdige Böden nach dem BBodSchG.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Z. keine Bodenbelastungen durch **Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen** und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 14.3.2005 (MBL NW. S. 582) bekannt.

Luft, Klima und Klimaschutz

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse von Westerkappeln (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub). Diese ist aufgrund der wenigen kleinflächigen Vegetationsflächen allerdings gering.

Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Westerkappeln, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind, innerhalb des Planbereiches und im Umfeld vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es werden keine Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und Sachgütern andererseits erwartet, die besonders herauszustellen wären.

Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Ausgleich

Der Planbereich stellt einen vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsstandort dar. Es werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die bereits planungsrechtlich für eine Bebauung festgelegt und auch entsprechend bebaut sind.

Ein Verbrauch wertvoller Flächen in Bezug auf Natur und Landschaft wird somit nicht ausgelöst.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser auf der Grundlage geltender Gesetze werden Belastungen der Umwelt vermieden.

Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen im Randbereich und auf den Stellplätzen sorgen neben der positiven Wirkung auf das Ortsbild für eine Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Beschreibung bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei einem Unterbleiben der Planung, der sog. **Nullvariante**, müsste die bisherige Nutzung mit der bestehenden Verkaufsfläche fortgeführt werden.

Daraus würden sich keine abweichenden Umweltauswirkungen ergeben.

Bei Durchführung der Planung ist folgende Entwicklung des Umweltzustands zu erwarten:

Menschen, betroffene Bevölkerung

Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf 1.000 m² Verkaufsfläche mit zugehörigen versiegelten Betriebsflächen und Stellplätzen vorhanden.

Mit der Änderung erfolgt im Wesentlichen eine Anhebung der Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.350 m².

Die hiermit angestrebte Verbesserung der Präsentation auf vergrößerten Verkaufsflächen führt zu einer größeren Attraktivität und zu einer zeitgemäßen und damit verbesserten Versorgung der Verbraucher.

Eine wesentliche Steigerung des Kundenverkehrs geht mit dieser Änderung nicht einher, so dass auch für angrenzende Wohn- bzw. gemischte Bebauung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

Dies auch, da die Erschließung und Anordnung der Stellplätze keine Veränderungen erfahren und der Baukörper lediglich nach Süden geringfügig erweitert werden soll.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Menschen im als auch im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Die Bedeutung des Planbereiches als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der angrenzenden Bebauung und Verkehrswege sehr gering.

Da keine wesentlichen Änderungen an den vorhandenen Flächen gegenüber bisherigen Bau-rechten vorgesehen sind, geht kein Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Zudem erfährt das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante geringfügige Erweiterung des bestehenden Marktes nach Süden in Anlehnung an bisher geltende Gestaltungsvorgaben keine wesentlichen Veränderungen.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind nicht zu erwarten.

Boden und Wasser

Es handelt sich um einen bebauten Bereich, so dass sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben.

Luft und Klima, Klimaschutz

Mit dieser Planung gehen gegenüber den bisherigen Baurechten keine zusätzlichen Vegetationsbestände verloren. Eine eventuell geringfügige Erhöhung der Kundenzahlen und damit des Verkehrsaufkommens führt nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch diese Planung nicht zu erwarten, da durch die Gebäude unter Berücksichtigung der im überwiegenden Bereich vorgegebenen eingeschossigen Bauweise keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. hervorgerufen wird.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für den Ausbau des vorhandenen Nahversorgungsgebietes an dieser zentral gelegenen Stelle im Ortskern – innerhalb des förmlich festgelegten „Zentralen Versorgungsbereiches“ – greift die Gemeinde Westerkappeln hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da dieser Standort aus vielen Siedlungsbereichen gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können mit Blick auf den Klimawandel gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Die Anpflanzungen auf den Stellplätzen und in den Randbereichen tragen zu einer Verschattung und damit zu einer verminderten Aufheizung der großflächig versiegelten Freiflächen bei.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Da im Änderungsbereich keine Baudenkmale vorhanden sind und die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegt ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Eingriffsbilanzierung

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass der für die Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebes in Anspruch genommene Bereich bereits bisher planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen war sowie bereits baulich genutzt wird.

Der Planbereich stellt einen vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsstandort dar. Es werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die bereits planungsrechtlich für eine Bebauung festgelegt und auch entsprechend bebaut sind.

Ein Verbrauch wertvoller Flächen in Bezug auf Natur und Landschaft wird somit nicht ausgelöst.

Die überbaubare Fläche wird direkt am vorhandenen Gebäude geringfügig aufgeweitet. Die damit einhergehende intensivere Versiegelung kann wegen der Geringfügigkeit vernachlässigt werden, so dass auch kein ökologischer Ausgleich erforderlich ist.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes nach Süden kaum wahrnehmbar verändert.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nicht erwartet.

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsstandort.

Mangelnde Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz würden bei nicht zeitgemäßer Anpassung der Verkaufsfläche den Standort für den Vollsortimenter in Frage stellen, wodurch die angestrebte Optimierung der innerörtlichen Versorgungsfunktionen des Grundzentrums Westerkappeln in Frage gestellt werden müssten.

Mit der Grundsatzentscheidung der Gemeinde Westerkappeln für den Ausbau des vorhandenen Nahversorgungsbereiches an dieser zentral gelegenen Stelle im Ortskern – innerhalb des förmlich festgelegten „Zentralen Versorgungsbereiches“ – scheiden andere Lösungsmöglichkeiten aus.

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren, Methodik

Schalltechnische Beurteilung – zum Bauantrag – Projektnummer 213174 vom 28.06.2013 durch IPW Ingenieurplanung Wallenhorst

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die herauszustellen wären.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring dient der Überwachung der umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes.

Insbesondere soll es ein frühzeitiges Erkennen unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen ermöglichen, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Umweltrelevante Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine eventuell mögliche geringfügige Erhöhung der Kundenzahlen und damit des Verkehrsaufkommens.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung; dabei werden detaillierte Auflagen unter Beteiligung der Umweltschutzbehörden (Immissionschutz, Arbeitsschutz etc.) in den Bauschein aufgenommen.

Darüber hinaus wird auf die Informationspflicht der Umweltbehörden verwiesen, sollten durch diese unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden.

Zusammenfassung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage Besonderheiten auf:

- Der Planbereich liegt an der L 595/Heerstraße und ist durch Verkehrslärm und Schadstoffimmissionen vorbelastet.
- Der Planbereich stellt einen vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsstandort dar. Es werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die bereits planungsrechtlich für eine Bebauung festgelegt und auch entsprechend bebaut sind. Ein Verbrauch wertvoller Flächen in Bezug auf Natur und Landschaft wird somit nicht ausgelöst.
- Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, geschützten Biotop etc. vorhanden.
- Das Vorkommen seltener Arten ist in diesem Bereich nicht bekannt.

Aus der vorliegenden Bauleitplanung werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Stand: November 2013
H. Spallek, Dipl.-Ing.,
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Gemeinde Westerkappeln