

Bauleitplanung der Gemeinde Westerkappeln

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „Aldi-Markt Heerstraße“ gem. § 12 BauGB

Anlagen:

Begründung		Anlage 1
Bebauungsplan	M 1: 500	Anlage 2
Ökologischer		Anlage 3
Fachbeitrag		
Bestandsplan	M 1:1000	Anlage 4
Vorhaben-		
und Erschließungsplan	(ohne Maßstab)	Anlage 5

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Aldi-Markt Heerstraße“, Gemeinde Westerkappeln

1.0. Einleitung

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat für den Bereich zwischen Markant-Markt und der L 599 an der „Heerstraße“ beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

In einem Parallelverfahren wird für dieses Gebiet der Flächennutzungsplan geändert.

Mit der Bearbeitung der Bauleitplanung wurde das Ingenieurbüro Fietz, Wallenhorst, beauftragt.

2.0. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt westlich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Westerkappeln und wird erschlossen über die Heerstraße.

Es liegt in der Gemarkung Westerkappeln, Flur 85 und beinhaltet das Flurstück 1109 und teilweise das Flurstück 1110.

3.0. Ziel und Zweck

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt) mit einer max. Geschossfläche von 1.190 qm und einer max. Verkaufsfläche von 800 qm geschaffen werden.

Die IHK Münster hat 1998 im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme zu geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort Heerstraße festgestellt, dass aus gesamtgemeindlicher Sicht ein Angebotsdefizit von 800 – 900 qm Verkaufsfläche im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels festzustellen ist. Dieses Defizit wäre mittlerweile durch die vollzogene Erweiterung des Wolf-Aktiv-Marktes und die geplante Neuansiedlung eines Lidl-Marktes ausgeglichen. Eine darüber hinaus gehende Erweiterung der Verkaufsfläche des geplanten Aldi-Marktes im Rahmen der Standortverlagerung von ca. 225 qm wird von der IHK dennoch als unschädlich gewertet, da diese Verkaufsflächenerweiterung nicht als Sortimentserweiterung sondern als Sortimentsvertiefung kombiniert mit einer Optimierung der Betriebsabläufe betrachtet wird.

Aus landesplanerischer Sicht sind die beiden wichtigsten Erfordernisse für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (EZHB) erfüllt. So entspricht die Planung der zentralörtlichen Gliederung gem. §§ 22 i.V. mit 6 und 7 Landesentwicklungsprogramm (LEPro), da aus der Stellungnahme der IHK zu entnehmen ist, dass die Kaufkraftbildung aller vorhandenen und geplanten EZHB's den „Versorgungsbereich des Standortes“ nicht wesentlich überschreitet (vgl. auch Punkt 3.1.1.2 Einzelhandelserlass). Zum anderen ist durch den geplanten Standort die räumliche und funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde gem. § 24 (3) LEPro gewährleistet. Die Entfernung zur Ev. Kirche als Mittelpunkt des Ortskerns beträgt lediglich 250 m, so dass zumindest ein unmittelbares Angrenzen an den Siedlungsschwerpunkt attestiert werden kann (vgl. auch Punkt 3.1.2.2 Einzelhandelserlass). Die IHK sieht in dem geplanten Standort einen „möglichen Innenstadtergänzungsbereich“.

Mögliche negative Auswirkungen, welche in § 11 (3) S. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beispielhaft aufgeführt sind, sind durch die beabsichtigte Planung nicht zu erwarten. So liegt die nächstgelegene Wohnbebauung ca. 65 m vom Plangebiet entfernt. Des Weiteren erfolgt die verkehrliche Anbindung direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (L 595), welches durch die geplante Errichtung eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich der L 595 / L 599 in seiner Leistungsfähigkeit erheblich verstärkt wird. Die Fertigstellung des Kreisverkehrsplatzes ist für 2002/2003 geplant. Die Ausstrahlungen auf den Ortskern werden eher positiv eingeschätzt (vgl. vorherigen Abschnitt) und die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden werden als zumutbar und somit vernachlässigbar eingestuft, da auch durch eine entstehende Agglomeration von EZHB's im Bereich der Heerstraße / Alte Poststraße / Kirchstraße die für die Größenordnung Westerkappeln verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen nicht wesentlich überschritten werden und somit die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung erfüllt werden. Erhebliche, der Planung entgegenstehende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht zu erkennen. Konkrete, den Eingriff minimierende bzw. ausgleichende, Maßnahmen werden unter Pkt. 8.0 näher erläutert.

Aufgrund der ortskernnahen Lage wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am geplanten Standort an der Heerstraße die Attraktivität des Ortskern steigern, da von dieser „sortimentsbezogenen“ Arbeitsteilung zwischen Ortskern und Standort Heerstraße der Einkaufsstandort Westerkappeln insgesamt profitieren wird. Aus den vorgenannten Gründen wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Lebensmitteldiscounter mit max. 800qm VK“ ausgewiesen.

4.0. Bestand

Eine eingehende Beschreibung der ökologischen Sachverhalte erfolgt im ökologischen Fachbeitrag „Umweltbericht“ zu diesem Bebauungsplan (Anlage 3).

Im Bereich des Plangebietes befinden sich vorwiegend sandige Böden. Zur Zeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Bestandsaufnahme wurde durch örtliche Begehungen und Einsicht in das Kartenmaterial vorgenommen. Eine detaillierte Bestandsaufnahme, mit Beschreibung der Ökologie und Nutzung der Freiflächen ist im Bestandplan dokumentiert.

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Vorortaufnahme der ökologischen Bestände ergab keine zu erhaltenden wertvollen oder zu schützenden Flora- und Faunabestände. Die Jungbäume entlang der Heerstraße werden durch die Planung nicht berührt.

Im Süden liegt die Mettinger Straße an, im Osten die Heerstraße, im Norden grenzt das Gelände des Markant-Marktes an, der über eine Stichstraße erschlossen wird und im Westen liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als Wohnbaufläche dar. Im Parallelverfahren soll das Plangebiet in eine Sondergebietsfläche geändert werden. Der in nördlicher Nachbarschaft liegende Einzelhandel wird ebenfalls als Sondergebiet ausgewiesen.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Änderungsbereich wie die gesamte Ortslage Westerkappels als „Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte“ dargestellt. Da die Wohnsiedlungsbereiche neben Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen etc., auch Sonderbauflächen umfassen, stimmt die geplante Ausweisung mit den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes überein.

5.0. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten zu erwarten, die über diejenigen hinausgehen, die durch eine langjährige Nutzung als Ackerland entstehen. Eigene Begehungen haben keinen Altlastenverdacht aufkommen lassen.

6.0. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ist vorhabenbezogen und wird durch einen Durchführungsvertrag ergänzt. In diesem werden die planungsrechtlichen Festsetzungen, die Kosten und ein Zeitrahmen konkret beschrieben.

Im Planbereich soll ein Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Außenanlagen errichtet werden. Im Folgenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen näher beschrieben und erläutert.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt, in dem die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer max. Geschossfläche von 1.190 qm sowie einer max. Verkaufsfläche von 800 qm zulässig ist. Zusätzlich soll durch die Möglichkeit einer max. II-geschossigen Bauweise die Option offen gehalten werden, im Obergeschoss gewerbliche

Nutzungen in Form von nicht erheblich störenden Betrieben oder Büroräumen zu etablieren.

Durch den Synergieeffekt der hier in Zukunft auf diesem Mikrostandort angesiedelten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (Markant, Aldi, LIDL) hat die Planung Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde, auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Die vorgenannten Auswirkungen auf Verkehr, Versorgung und Entwicklung wurden bereits in Punkt 3.0. „Ziel und Zweck“ behandelt.

Die Aspekte des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes werden im ökologischen Fachbeitrag (Anlage 3) bearbeitet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist mit 1,6 dargestellt.

Diese Festsetzungen entsprechen den maximal zulässigen gemäß § 17 der BauNVO. Es wird hier eine optimale Ausnutzung der Festsetzungen gewährleistet.

6.3. Bauweise und Baugrenzen

Es wird für den Planbereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier entsteht ein Baukörper der eine Gebäudelänge von 50,0 m übersteigt.

Die Baugrenzen begrenzen den überbaubaren Bereich, der in seinen Abmessungen über die des konkret geplanten Baukörper hinausgeht. Hiermit wird eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit nach Süden zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht.

Die Dachneigung muss größer als 15° sein, da ein Flachdachgebäude an diesem exponierten Standort aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden soll.

Durch die Festsetzung der Firstrichtung wird die städtebaulich gewünschte Öffnung des Gebäudes zum Ortskern sichergestellt.

6.4. Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Stellplätzen zwischen überbaubarer Fläche und Heerstraße deckt den Bedarf der Publikumsverkehre durch ca. 100 Standplätze vollständig. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen führt von der „Heerstraße“ über einen Stichweg südlich von „Markant“ auf die Fläche. Eine zweite Zufahrt wird für den Lieferverkehr vorgesehen.

Entlang der L 599 und der „Heerstraße“ wird durch Festsetzung die Zu- und Abfahrt ausgeschlossen. Dadurch werden die fließenden Verkehre auf den anliegenden überörtlichen Verbindungswegen durch erschließende Verkehre nicht beeinträchtigt.

Die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der L599/L595 gewährleistet fließende Verkehre und kann die An- und Abfahrverkehre vom entstehenden Lebensmittelmarkt ohne Einschränkungen aufnehmen.

Die Leistungsfähigkeit der fließenden Verkehre wird nicht unangemessen berührt.

6.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Innerhalb der Planzeichnung sind mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie lassen sich in drei Bepflanzungsarten unterscheiden. Die genaue Darstellung der Pflanzschemen wird im ökologischen Fachbeitrag „Umweltbericht“ (Anlage 3) und im Teil B „Textliche Festsetzungen“ dargestellt. Sie dienen der Eingrünung im Bereich des Marktes. Ein Blendschutz zu den anliegenden Verkehren ist durch den Höhenunterschied des Gebäudes zu den anliegenden Verkehrswegen gewährleistet und benötigt keine entsprechende Bepflanzung.

Die Stellplatzfläche erhält 4

Pflanzgebote für Einzelbäume als Schattenspende. Die Detailplanung ist Anlage zum Durchführungsvertrag.

7.0. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Nahversorgungsmarktes erhält Anschluss an eine Leitung in der „Heerstraße“. Die Kläranlage verfügt über eine entsprechende Reinigungskapazität.

Das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist aufgrund der geologischen Verhältnisse und Grundwasserstände nicht möglich. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zu beantragen.

Eine Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität kann durch das vorhandene Netz sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch das örtliche Trinkwassernetz sichergestellt. Die anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

8.0. Eingriff in Natur und Landschaft

Am 27.07.2001 ist der § 2a „Umweltbericht“ in das Baugesetzbuch eingefügt worden. Dieser neue Paragraph sieht die Aufnahme eines detaillierten Umweltberichtes in die Begründung für den Fall vor, dass in einem B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben

begründet wird, für die gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Aufgrund der Unterschreitung der in der Anlage 1 UVPG, neueste Fassung, aufgeführten Schwellenwerte wird für die geplante Errichtung des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung (Screening) durchgeführt.

Da die umweltschützenden Belange gem. §§ 1 (5) Nr. 7 und 1a BauGB jedoch im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auch ohne konkrete UVP-Pflichtigkeit als abwägungserhebliche Belange zu berücksichtigen sind, ist der Eingriff in Natur und Landschaft in der Anlage 3 ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan detailliert beschrieben und bewertet worden. Für den Eingriff ist laut diesem Fachbeitrag ein externer Ausgleich notwendig, da durch die festgesetzten Pflanzgebote lediglich ca. 15 % des notwendigen Ausgleichs für den Planungseingriff intern auf der Planfläche kompensiert werden können.

Der Kompensationserstwert wird extern auf einer Fläche der RWE, die bereits als Kompensationsfläche eingerichtet wurde, erfolgen.

9.0. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vorhanden. Um die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

„Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtlicher sowie erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DschG NRW).

10.0. Immissionen

An der „Heerstraße“ ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes geplant. Der Markt soll von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr geöffnet sein. Es sind ein Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen sowie ein Anlieferungsbereich vorgesehen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Marktes mit Parkplatz befindet sich kein Wohngebiet. Nördlich grenzt ein weiterer Einzelhandelsbetrieb direkt an. Für die Gebäude Kreuzstraße 24 und 22 liegen bereits Abbruchgenehmigungen vor. Auf diesen Flächen wird der bereits erwähnte Lidl-Markt errichtet. Der Abstand zur nächsten Einzelwohnbebauung (Kreuzstraße 27), welche den Schutzanspruch von Wohngebäuden in Mischgebieten genießt (tags 60 dB(A); nachts 45 dB(A)), beträgt ca. 65 m.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Landesstraße Nr. 595 (Heerstraße), der im Süden vorbeiführenden Landesstraße Nr. 599 (Mettinger Straße); der im Norden vorbeiführenden Tecklenburger Nordbahn sowie der nördlich der Tecklenburger Nordbahn vorhandenen Großkonditorei.

Nach der Straßenverkehrszählung zum VEP Westerkappeln 1. Fortschreibung 1998 betrug das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße Nr. 595 (Zählpunkt 3613/1304) 9.470 Kfz/24 h und auf der Landesstraße Nr. 599 (Zählpunkt 3613/1305) 8.950 Kfz/24 h.

Nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau – DIN 18005) ergeben sich aus diesen Verkehrsbelastungen unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung folgende Geräuschwerte 25 m von der Emissionsquelle:

- L595: 67 dB (A) tagsüber, 56,5 dB (A) nachts
- L599: 65 dB (A) tagsüber, 54 dB (A) nachts

Nach Mitteilung der Westfälischen Verkehrsgesellschaft mbH vom 30.10.90 beträgt die Zugfrequenz auf der Tecklenburger Nordbahn Montags bis Freitags insg. 4 Züge und Samstags insg. 2 Züge (nur Güterverkehr). Bei einer mittleren Zuglänge von ca. 300 m ergibt sich nach der DIN 18005 in einem Abstand von ca. 10 m zur Bahnanlage ein Geräuschwert von ca. 50 dB (A) bis 55 dB (A).

Die vorhandene Großkonditorei nördlich der Tecklenburger Nordbahn ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Am Klee“ als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Damit sind auch die üblicherweise von Gewerbegebieten ausgehenden Emissionen zu erwarten.“

Die Firma hat sich im Rahmen eines Gerichtsverfahrens vor dem OVG Münster im Jahre 1990 verpflichtet, die vorgeschriebenen Immissionswerte für das direkt angrenzende WA-Gebiet einzuhalten, so das für die hier geplante Nutzung keine unzumutbaren Immissionen seitens des Gewerbebetriebes zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Immissionsempfindlichkeit des geplanten Einzelhandelbetriebes ist festzustellen, dass dieser mit der Immissionsempfindlichkeit eines Gewerbegebietes gleichzusetzen ist, da einerseits keine störepfindlichen Nutzungen vorgesehen sind und andererseits auch durch den Einzelhandelsbetrieb (z. B. Parkplatzanlage, Anlieferverkehr etc.) Emissionen verursacht werden, die mit einem Gewerbebetrieb vergleichbar sind. Diese Werte werden nicht bzw. nur unwesentlich überschritten...”

Um gerade die zukünftigen Nutzer des Gebietes rechtzeitig über die Immissionssituation zu informieren, wird im Bebauungsplan auf die zu erwartende Geräuschbelastung hingewiesen.

11.0. Kostenschätzung

Für die Erschließung des Plangebietes ist es notwendig, neue Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen. Alle anfallenden Kosten werden durch den Vorhabenträger gedeckt. Der geplante Markt erzeugt Mehrverkehr auf den anliegenden Straßen. Der Vorhabenträger beteiligt sich angemessen an den Ausbaukosten des geplanten Kreisverkehrs L 599 (Mettinger Straße) / L 595 (Heerstraße). Konkrete Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

12.0. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	ca. 5.490 m ²
überbaubarer Bereich	ca. 1.900 m ²
Stellplatzfläche inkl. Erschließung	ca. 2.500 m ²
Pflanzgebote	ca. 1.090 m ²

13.0 Durchführungsvertrag

Mit dem Investor ist gem. § 12 (1) BauGB vor dem Satzungsbeschluss des B-Planes ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Neben den Durchführungsverpflichtungen (Bauantragstellung spätestens 2 Monate nach Inkrafttreten der Satzung; Fertigstellung des Vorhabens spätestens 14 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung) ist die Regelung über die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Herstellungskosten für den Kreisverkehr „Am Dönhof / Heerstraße“ als notwendige äußere Erschließungsanlage ein wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages. Weitere Regelungen betreffen die Gestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen sowie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Bei Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Regelungen sind Vertragsstrafen fällig.

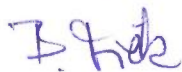
14.0 Schlussbemerkung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Planbereich einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt. Der geplante Lebensmittelmarkt sichert den Status Quo der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, da er in erster Linie als Standortverlagerung zu werten ist. Der Standort selber ist städtebaulich sinnvoll, da er ortskernnah gelegen ist und den Flächenansprüchen des Investors genügende Grundstücke direkt im Ortskern nicht zur Verfügung stehen.

Aufgestellt: 06.05.2002

geändert: 23.09.2002

ergänzt: 26.11.2002



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur