



Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

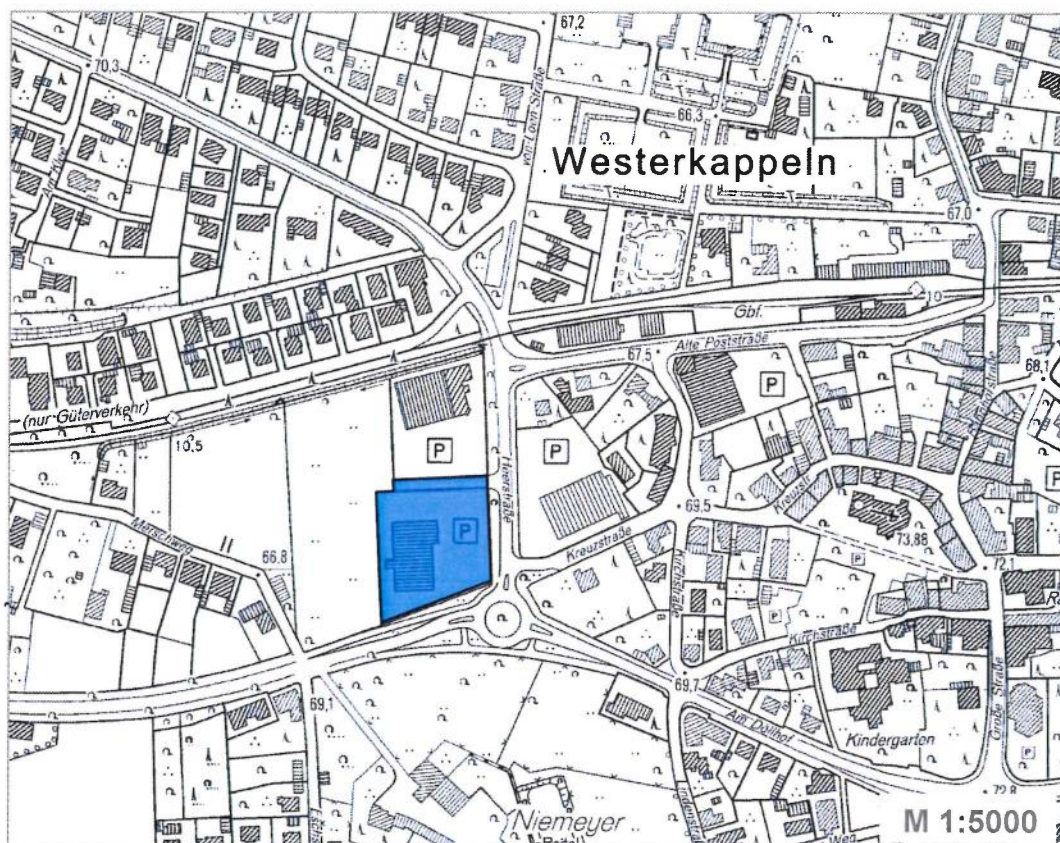
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“

Verfahren gem. § 12 BauGB

- Satzung -

URSCHRIFT

Begründung



ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft
- Abwassertechnik
- Wasserversorgung
- Straßenbau - Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	2
1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“	2
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	2
1.2 Aufstellungsbeschluss	2
1.3 Geltungsbereich	2
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	2
2. Planungsanlass, -ziele	3
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1 Art der Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	5
4. Raumordnerische Einordnung	5
5. Immissionsschutz	5
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	6
6.1 Ver- und Entsorgung	6
6.2 Soziale Maßnahmen	6
6.3 Bodenfunde	6
6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
6.5 Altlasten	6
7. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange	6
II. Verfahrensvermerk	8

Anlagen: „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters in Westerkappeln, Heerstraße 1 (inkl. kumulierter Auswirkungsbetrachtungen unter Beachtung aktueller Planvorhaben)“, Stadt + Handel, Dortmund, 15. Oktober 2014

„Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm)“, RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 14-010-02, 4. Dezember 2014

Lageplan, Grundriss und Ansichten des Bauvorhabens

I. Begründung

1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Westerkappeln, westlich des Ortskerns und direkt am Kreisverkehrsplatz der Landesstraßen L 595 und L 599. Er umfasst dort die Flurstücke 1107, 1108, 1109, sowie 1180 der Flur Nr. 85, Gemarkung Westerkappeln.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln weist für den Geltungsbereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart *Sondergebiet* wird durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“ nicht verändert.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente von maximal 4.850 m² vor, wovon maximal 3.400 m² für Nahrungs- und Genussmittel und maximal 1.470 m² durch sonstige zentrenrelevante Sortimente in Anspruch genommen werden dürfen. Da unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten aller in der

Sonderbaufläche liegenden Marktteilnehmer diese Obergrenze überschritten wird, muss diese Obergrenze angepasst und der Flächennutzungsplan geändert werden. Diese FNP-Änderung erfolgt in einem separaten Verfahren.

2. Planungsanlass, -ziele

In Westerkappeln befindet sich der ALDI-Discounter an der Heerstraße 1 im Bereich des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Aldi-Markt Heerstraße“. Für die nun geplante Erweiterung soll ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der für die Bereiche der Überlagerung z. T. neue Festsetzungen trifft. Diese betreffen hauptsächlich den überbaubaren Bereich, da das neue Gebäude eine andere Ausrichtung erhalten soll. Die Maßzahlen können im Wesentlichen übernommen werden.

Die vorgesehene Erweiterung des ALDI Lebensmitteldiscounters ist von aktuell 800 m² Verkaufsfläche auf dann ca. 1.000 m² Verkaufsfläche geplant. Der ALDI Markt befindet sich innerhalb des Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Westerkappeln.

Da das geplante Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, können Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Westerkappeln, wie auch auf die Zentralen Versorgungsbereiche anderer Umlandgemeinden nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde vom Vorhabenträger eine *Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse* in Auftrag gegeben, die dieser Begründung als Anlage beigefügt wird.

Darüber hinaus wurde ein Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm) erstellt, der die Auswirkungen der Vergrößerung der Verkaufsflächen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes untersucht.

Beide Gutachten werden der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 erfolgt analog zum Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Aldi-Markt Heerstraße“ und ersetzt für den Bereich der Überdeckung dessen Regelungen.

Da es sich um einen beplanten Innenbereich handelt, kann von einem Umweltbericht für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Aldi-Markt Heerstraße“ wurde bereits ein ökologischer Fachbeitrag erstellt, der den Ausgleich für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Fläche untersucht hat.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird als *Sondergebiet* (SO) mit der Zweckbestimmung *Discounter* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters.

Art der baulichen Nutzung: Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche.

Eine Beschränkung von Warensortimenten ist nicht erforderlich, da sich der ALDI-Markt innerhalb des Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Westerkappeln befindet.

An der Art der baulichen Nutzung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 72 keinerlei Veränderungen. Die Nutzungsart (SO *Sondergebiet* gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) bleibt erhalten, die Zweckbestimmung (*Lebensmitteldiscounter*) wird präzisiert. Lediglich die zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.000 m² erhöht. Diese Erhöhung ist notwendig, um die veränderten Kaufgewohnheiten und einer veränderten Warenpräsentation, die u. a. mehr Fläche in Anspruch nimmt, Rechnung zu tragen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Am Maß der baulichen Nutzung ergeben sich gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 geringfügige Änderungen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit $Z = 1$, die Grundflächenzahl $GRZ = 0,8$ und die Geschossflächenzahl $GFZ = 1,6$ festgesetzt und bleibt somit gegenüber den Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplanes Nr. 72 unverändert.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Baugrenzen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert, so dass das geplante, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben realisiert werden kann. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, nur dass Gebäudelängen von 60 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das geplante Gebäude auf dem Grundstück realisieren zu können.

3.3.1 Bezugspunkt, Gebäudehöhe

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen (OK) ist Oberkante Erdgeschossfußboden.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf 67,2 m über NN festgesetzt und entspricht somit der Höhe des Erdgeschossfußbodens des jetzigen Bestandsgebäudes.

Die Höhe der Gebäude (OK) darf 6,0 m nicht überschreiten.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits ausreichend durch die Straßen *Heerstraße* und die *Mettinger Straße/Am Döllhof* erschlossen. In Abstimmung mit den Einzelhändler im zentralen Versorgungsbereich wird die verkehrliche Situation mit dem Straßenbaulastträger noch abgestimmt, wenn alle Erweiterungen im zentralen Versorgungsbereich abgeschlossen sind. Die Verkehrssituation wird anschließend auf Behinderungen geprüft und im Anschluss dann entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Sollten sich nach der Erweiterung des ALDI-Marktes verkehrliche Probleme im Kreuzungspunkt Heerstr. (L 584)/Aldi/Lidl entwickeln, verpflichtet sich die Gemeinde, den Knotenpunkt mit geeigneten Maßnahmen auf eigene Kosten zu verbessern. Die Ausführungspläne sind vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

Um im Nachgang zu dieser ALDI-Erweiterung ggf. nötige Fußwege entlang der Stichstraße realisieren zu können oder, falls die verkehrliche Situation nach Abschluss aller Erweiterungen zusätzlich Abbiegespuren erforderlich machen, werden diese potenziellen Verkehrsflächen im Bebauungsplan von jeglicher Bebauung freigehalten und mit einer Festsetzung für Private Grünflächen dargestellt. Somit können zu einem späteren Zeitpunkt diese Flächen entsprechend einer noch abzustimmenden Verkehrsmaßnahme in Anspruch genommen werden.

4. **Raumordnerische Einordnung**

Da mit dem geplanten Vorhaben in Bezug auf die Verkaufsfläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird, wurde eine Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse in kumulierter Betrachtung weiterer aktueller Planvorhaben in Westerkappeln erarbeitet.

Die in diesem Gutachten angenommene Verkaufsfläche für den neuen ALDI-Markt lag bei 1.200 m² Verkaufsfläche. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich 1.100 m² Verkaufsfläche städtebaulich verträglich sind.

Der Vorhabenträger und die Gemeinde Westerkappeln setzen mit diesem Bebauungsplan die Verkaufsfläche mit 1.000 m² fest. Somit sind diese Festsetzungen mit den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse konform.

Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

5. **Immissionsschutz**

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm) kommt zu dem Ergebnis, dass es am Tag zu keinen Überschreitungen der Richtwerte an den im Gutachten festgesetzten Immissionspunkten kommt. Die zulässigen Richtwerte werden an allen Immissions-

punkten deutlich um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Die Einbeziehung weiterer Gewerbebetriebe ist nicht erforderlich.

Die zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls nicht überschritten. Die Spitzenpegel sind tags und nachts identisch, da die Spitzenpegel durch den LKW-Verkehr und die Anlieferzone bestimmt wird.

Somit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgungssituation kommt es zu keinen gravierenden Veränderungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits voll erschlossen.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Gemeinde Westerkappeln und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden nicht berührt. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 sind keine Baudenkmale betroffen.

6.5 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

7. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht

zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72, auf dessen Flächen sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 87 bewegt, wurde ein Ökologischer Fachbeitrag erarbeitet, der seinerzeit alle relevanten Umweltfragen bereits abgearbeitet hat.

Mögliche Einflussnahmen der aktuellen Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt. Konkret wird die Schallthematik in einem gesonderten Gutachten behandelt, das dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Das Plangebiet wird bereits im Sinne der vorliegenden Festsetzungen als Verbrauchermarkt mit Stellplätzen genutzt und weist entsprechend geringe Bedeutung als Habitat für planungsrelevante Tierarten auf. Lebensraumqualitäten bestehen allenfalls an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, wo bereits durch den derzeit gültigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 72 die Anpflanzung standortgerechter Strauchgehölze vorgesehen und umgesetzt ist (Pflanzfläche nach Pflanzschema C gemäß gültiger Bebauungsplanung). Diese festgesetzte Pflanzfläche wird durch die Neuplanung nicht tangiert bzw. planungsrechtlich sogar nach Norden erweitert.

Von einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist demnach nicht auszugehen. Sofern sich im Zuge der Bauarbeiten die Erforderlichkeit ergibt, einzelne Gehölze zu entfernen, so wird an dieser Stelle auf die naturschutzrechtlichen Maßgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Hiernach ist die Beseitigung von Bäumen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2015 bis 08.06.2015 öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westerkappeln in seiner Sitzung am 19.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes“ sowie die Begründung beschlossen.

Westerkappeln, den 04.12.15

Die Bürgermeisterin

H. Große-Heit
(Große-Heitmeyer)



Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 15.07.2015
Lh-9245.11

[Signature]
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR