



Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

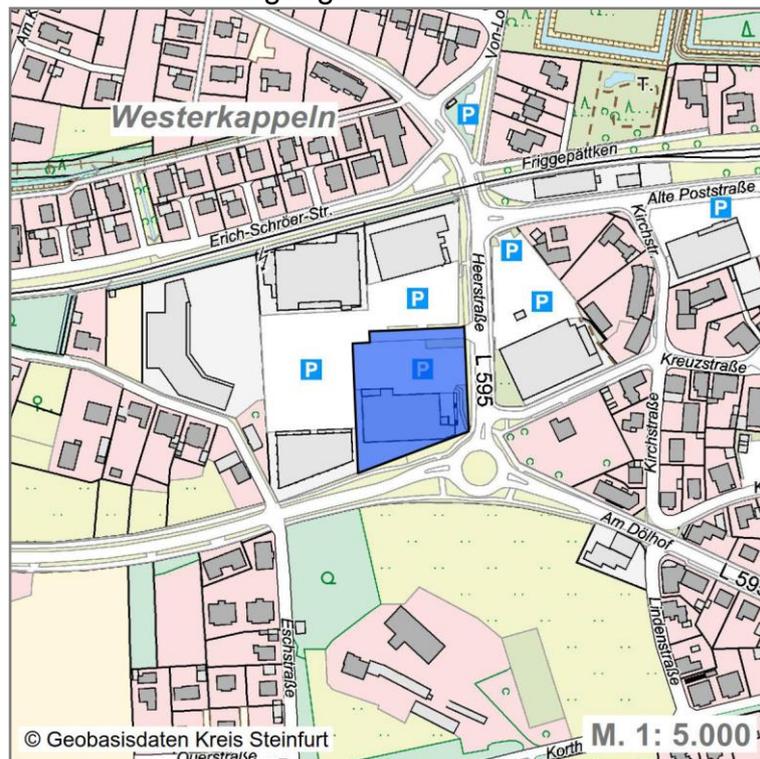
Bebauungsplan Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heer- straße“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- öffentliche Auslegung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass/-ziele	1
4. Verfahren	2
4.1 Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung	2
5. Rahmenbedingungen	3
5.1 Bauplanungsrechtliche Situation	3
5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen	7
5.3 Realnutzung	7
5.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	8
5.5 Bergbau	8
5.6 Altlasten	8
5.7 Kampfmittel	9
5.8 Schutzgebiete/-festsetzungen	9
5.9 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete	9
5.10 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete	9
5.11 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete	9
5.12 Immissionsschutz	9
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4 Bauweise	11
6.5 Bezugspunkt, Gebäudehöhe	11
6.6 Verkehrsflächen, Erschließung	11
6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
6.8 Pflanzbindungen und -gebote	12
7. Verwirklichung des Bebauungsplanes	12
7.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	12
7.2 Bodenordnung	12
7.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	12
7.4 Bestandsschutz	12
8. Berücksichtigung der Umweltbelange	13
9. Flächenbilanz	13
II. UMWELTBERICHT	1
1. Beschreibung des Planvorhabens	1
1.2 Angaben zum Standort	1
2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung	1
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und Prognose von Umweltauswirkungen	2
3.1 Schutzgut Mensch	2

3.2	Schutzgut Boden	3
3.3	Schutzgut Wasser	3
3.4	Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen	3
3.5	Schutzgut Tiere / Artenschutz	5
3.6	Schutzgut biologische Vielfalt	6
3.7	Schutzgüter Klima und Luft	6
3.8	Schutzgut Landschaftsbild	6
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	6
3.10	Schutzgut Fläche	6
3.11	Wechselwirkungen	7
3.12	Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000	7
3.13	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber für schwere Unfälle oder Katastrophen / Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	7
3.14	Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	7
3.15	Sonstige Belange des Umweltschutzes	7
3.16	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	8
3.17	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	8
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen	8
5.	Zusätzliche Angaben	8
5.1	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	8
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9
III.	VERFAHRENSVERMERKE	10
1.	Aufstellungsbeschluss	10
2.	Frühzeitige Beteiligung	10
3.	Offenlage	10
4.	Satzungsbeschluss	10
5.	Ausfertigung	10
6.	Bekanntmachung	11

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen zum vhb. Bebauungsplan Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heerstraße“
- Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm)“, RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 14-010-02, 4. Dezember 2014
- Die Heerstraße 1 in Westerkappeln als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter, Aktualisierte Verträglichkeitsanalyse zu einer Verkaufsflächenerweiterung, Endbericht, Im Auftrag der BGB Grundstücksgesellschaft Herten, Projekt-Nr. 19DLP2629/21DLP3024, Dr. Lademann & Partner GmbH, Hamburg, Stand: 26.07.2021



I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der Fassung vom 22.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Westerkappeln, westlich des Ortskerns, direkt am Kreisverkehrsplatz der *Heerstraße L 595* und *Mettinger Straße*.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung: Westerkappeln

Flur 85: Flurstücke: 1107, 1108, 1109 und 1180.

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

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 0,6 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der rechtlichen Absicherung des nachfolgend beschriebenen Vorhabens.

In Westerkappeln befindet sich ein bestehender ALDI-Discounter an der „*Heerstraße 1*“. Für die nun geplante Erweiterung soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 erfolgen, der im Vergleich zum bisher rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“ für das Plangebiet z. T. neue Festsetzungen trifft.

Diese betrifft hauptsächlich die zulässige Verkaufsflächenobergrenze.

Es ist eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell 1.000 m² Verkaufsfläche auf dann ca. 1.200 m² Verkaufsfläche geplant. Die geplante Erweiterung erfolgt innerhalb des Gebäudebestandes. Der ALDI-Markt befindet sich innerhalb des Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Westerkappeln.

Die Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage, die Grundflächenzahl, die Stellplatzfläche sowie der überbaubare Bereich werden aus dem vorherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 übernommen. Die im vorherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 festgesetzten privaten Grünflächen werden -abgesehen von den verhältnismäßig kleinen Flächen im Nordwesten- an gleicher Stelle durch eine Festsetzung zum Pflanzterhalt ersetzt, mit dem Ziel, die dort bestehende Vegetation zu schützen sowie eine Überschreitung der zulässigen



Grundflächenzahl (GRZ) des bisher vorherrschenden Bestandes planungsrechtlich zu vermeiden und damit das Vorhaben entsprechend bauplanungsrechtlich abzusichern.

Auf eine Übernahme der Festsetzung zur Geschossflächenzahl GFZ = 1,6 aus dem vorherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 wird verzichtet. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. In diesem Bebauungsplan ist maximal I-Vollgeschoss zulässig. Eine ausreichende Regelung hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Gebäudekubatur erfolgt über die Festsetzungen zum überbaubaren Bereich, Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Folglich ist eine Festsetzung beziehungsweise Übernahme der Festsetzung aus dem vorherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 nicht erforderlich.

Diese Änderungen in Bezug auf die Festsetzungen des vorherig rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87, machen eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 zwecks Schaffung von zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten und Absicherung eines bereits etablierten Lebensmitteldiscounters erforderlich.

Da das geplante Vorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO weiterhin 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 Verträglichkeitsanalyse zu einer Verkaufsflächenerweiterung in Auftrag gegeben, die dieser Begründung als Anlage beigefügt wird.

Diese Art der Flächenentwicklung ist einer Neuinanspruchnahme am äußeren Siedlungsrand im Sinne des Schutzgutes *Fläche* sowie zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches vorzuziehen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

4.1 Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung

Aufgrund der Stellungnahme von der Landesbehörde Straßenbau NRW vom 01.06.2022 zur frühzeitigen Beteiligung und der daran folgenden Abstimmungen zwischen der Gemeinde Westerkappeln mit der Landesbehörde wird die bisher im Vorentwurf des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Rechtsabbiegespur zur *Heerstraße* herausgenommen. Dadurch erfolgt keine Änderung gegenüber der am Standort bestehenden Gegebenheiten hinsichtlich der bisherigen Erschließung beziehungsweise des Verkehrs. Die Gemeinde Westerkappeln hat in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW vereinbart, dass die Verkehrssituation des gesamten Grundversorgungszentrums in verkehrlicher Hinsicht im parallel zu erstellendem Verkehrsentwicklungsplan sogfältig betrachtet wird, um Maßnahmen für die zukünftige Verkehrsentwicklung zu erarbeiten.

Durch die Herausnahme der Rechtsabbiegespur bleibt die in dem Bereich bestehende Beetanlage einschließlich eines dortigen mittelalten, mehrstämmigen Laubbaums erhalten. Zum Schutz des Baumes und der Vegetation der Beetanlage wird die Fläche der Beetanlage als Erhaltungsgebot festgesetzt. Da der betreffende Laubbaum erhalten werden kann, entfällt die Festsetzung für die Neupflanzung des Baumes im Südosten des Plangebietes, welcher zum Stand der frühzeitigen Beteiligung als Kompensation des damaligen Baumverlustes dienen sollte.

Im Sinne einer größeren Flexibilität wird die bisher festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Gehweg* im Rahmen der Überarbeitung der Planung nach der frühzeitigen Beteiligung herausgenommen. Um jedoch weiterhin den bestehenden Gehweg im Osten des Plangebietes bauplanungsrechtlich optional in seinem Bestand belassen, auszubauen oder gegebenenfalls zurückbauen zu können, wird die textliche Festsetzung zum Erhaltungsgebot wie folgt ergänzt:

„Innerhalb der Fläche für Erhaltungsgebot sind unter Beachtung der bestehenden Baumstandorte Wegeverbindungen von der festgesetzten St-Fläche zur Heerstraße mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.“

Mit dem oben genannten Wegfall der Rechtsabbiegespur zur *Heerstraße* und mit der damit verbundenen größeren Fläche bzw. Grundstücks für den Lebensmitteldiscounter, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,85 nicht mehr erforderlich. Daher wird die Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 (frühzeitige Beteiligung) auf nun GRZ = 0,8 reduziert.



Abbildung: Ausschnitt Vorentwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 95 (Stand: frühzeitige Beteiligung)

5. Rahmenbedingungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

5.1.1 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln weist für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO aus. Die im vorherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 festgesetzte Nutzungsart *Sondergebiet* wird durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heerstraße“ nicht verändert beziehungsweise für diese Neuaufstellung übernommen. Der Flächennutzungsplan sieht eine Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente von maximal 5.050 m² vor, wovon maximal 3.430 m² für Nahrungs- und Genussmittel und maximal 1.620 m² durch sonstige zentrenrelevante Sortimente in Anspruch genommen werden dürfen.

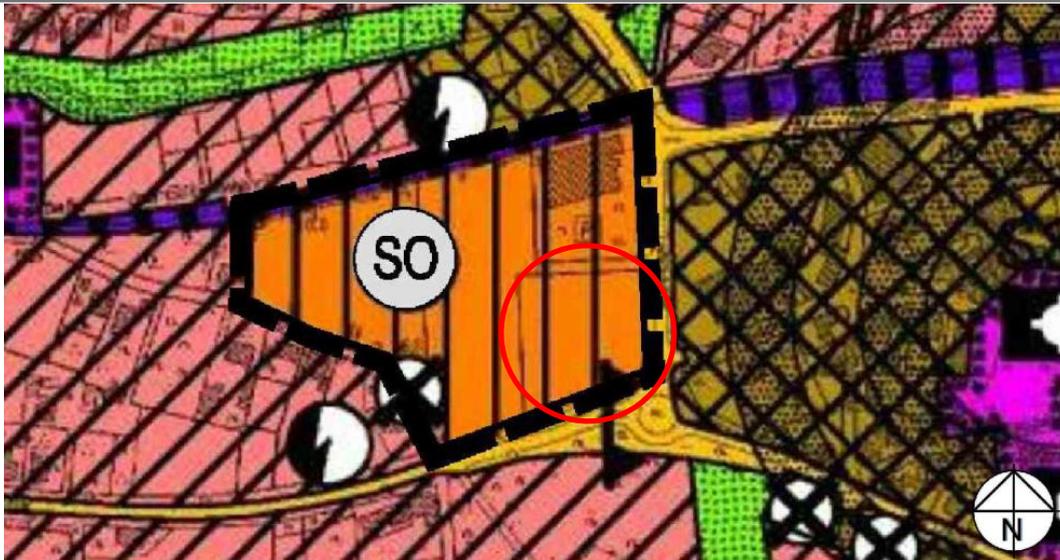


Abbildung: Auszug aus gültiger 3. Flächennutzungsplanänderung (Quelle: Gemeinde Westerkappeln)

Da unter Berücksichtigung aller in dem Sondergebiet liegenden Marktteilnehmer diese Obergrenze überschritten wird, muss diese Obergrenze angepasst und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Diese 5. FNP-Änderung erfolgt in einem separaten Verfahren parallel zu dieser Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 95.

5.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“. Dieser setzt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung *Discounter* mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m², mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6, eine abweichende Bauweise und eine 1-geschossige Bauweise, private Grünflächen, private sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen und einen Fußweg fest. Diese Festsetzungen i. V. m. der aktuellen zulässigen Verkaufsflächenzahl von 1.000 m stehen einer effizienten Entwicklung des bereits etablierten ALDI-Marktes als Nahversorger entgegen und entsprechen auch nicht mehr der gemeindlichen Zielvorstellung, sodass der Bebauungsplan Nr. 95 im Rahmen dieses Verfahrens neu aufgestellt wird.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 54 „Heerstraße“, 1. Änderung und westlich der Bebauungspläne Nr. 78 „Sondergebiet Heerstraße II“, 1. Änderung an.

5.1.3 Raumordnerische Verträglichkeit / Übergeordnete Planungen in Bezug auf den Einzelhandel

Die kommunale Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Auf Landesebene sind diese im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), neu aufgestellt im Jahr 2019, sowie im Regionalplan Münsterland, bekannt gemacht im Jahr 2014, einschließlich seiner sachlichen Teilpläne verankert.

Es wurde die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes im Hinblick auf die Ziele des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) geprüft.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanneuaufstellung wurde eine Verträglichkeitsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung vom Büro Dr. Lademann & Partner erstellt. Das Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:



Abbildung: Regionalplan Münsterland (Quelle: Bezirksregierung Münster)

Ziel 6.5-1. – LEP und Ziel 4.1 – Regionalplan Münsterland

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten *Allgemeinen Siedlungsbereichen* dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan Münsterland (2014) legt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und den Bereich der parallelen 5. FNP-Änderung einen *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* fest. Dort sind gemäß dem Ziel 6.5-1. LEP NRW großflächige Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig.

Damit wurde das Ziel 6.5-1. des LEP und das Ziel 4.1 des Regionalplanes Münsterland beachtet.

Ziel 6.5-2. - LEP

Gemäß Ziel 6.5-2. des LEP - Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Westerkappeln legt für den Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung einen „Zentralen Versorgungsbereich“ fest.

Die geplante ALDI-Erweiterung soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Westerkappeln realisiert werden und ist damit als städtebaulich integriert zu bewerten. Das Vorhaben dient ganz überwiegend zur qualifizierten Nahversorgung des Gemeindegebiets mit Angeboten des periodischen Bedarfs. Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt der bestehende ALDI-Discounter bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist fußläufig und per Rad erreichbar. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung und zukunftsfähigen Absicherung des Nahversorgers sowie auch der damit verbundenen Stärkung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs.

Damit ist das Ziel 6.5-2. des LEP beachtet.

Ziel 6.5-3. - LEP

Das Ziel 6.5-3. gibt vor, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Das Gutachterbüro *Dr. Lademann & Partner* hat die Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse (Stand: 26.07.2021) erstellt. Das bereits über BauNVO und BauGB erfasste Beeinträchtungsverbot wird im separaten Kapitel 7.3



des als Anlage beigefügten Gutachtens behandelt. Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des von 1.000 m² VKF auf 1.200 m² VKF erweiterten Lebensmitteldiscounters in seinen städtebaulichen oder raumordnerischen Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann.

Dem Beeinträchtigerungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Das Ziel 6.5-3. des LEP wird für den ALDI-Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² VKF nach dem Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse von *Dr. Lademann & Partner* beachtet.

Somit ist die Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenzen um 200 m² VKF für die Erweiterung des ALDI-Marktes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

5.1.4 Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Westerkappeln

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Westerkappeln aus dem Jahre 2008 wurden u.a. die folgenden Leitlinien zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung festgelegt:

Optimale Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung

Dies ist unerlässlich, damit – wenigstens für die Güter des periodischen Bedarfs – der Großteil der entsprechenden Kaufkraft am Ort verbleibt.

Konzentration des Einzelhandels auf den Zentralort Westerkappeln

Es kann als erwiesen gelten, dass nur Orte, in denen die Einzelhandelsgeschäfte verdichtet auftreten, von den Verbrauchern angenommen werden und jenen Magneteffekt erzielen können, den dieser Wirtschaftszweig aus betriebswirtschaftlichen Gründen zwingend braucht.

Laufende Verbesserung des Einzelhandelsangebots

Da die Unternehmensausstattung, aber auch Standorte, Konzepte und Sortimente Verschleißprozessen unterliegen, müssen fast ununterbrochen quantitative und qualitative Anpassungsmaßnahmen erfolgen. Was die Angebotsbreite, die Angebotstiefe und qualitative Aspekte angeht, so ist dies in erster Linie Angelegenheit der Unternehmen selbst. Aber auch generelle Zielsetzungen können hilfreich sein, was sich am besten durch eine sog. „Balanced Scorecard“ verwirklichen lässt.

Ergänzend wird angeführt:

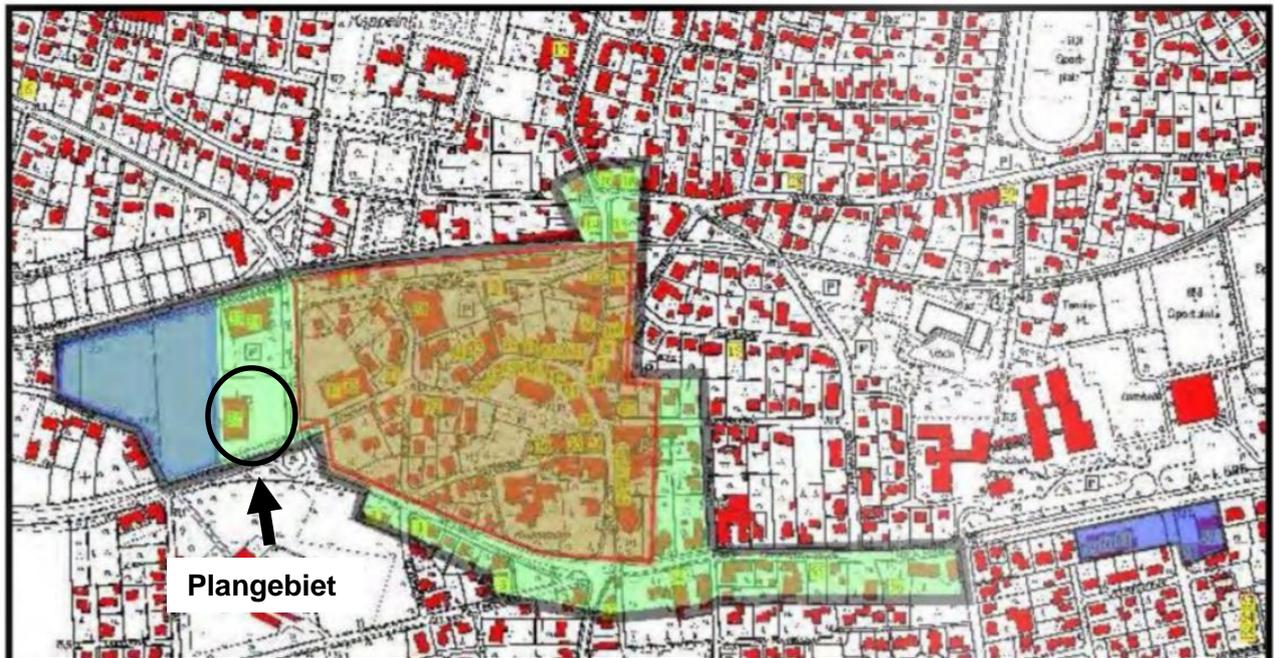
Jeglicher Einzelhandel (ob groß- oder kleinflächig) mit für Westerkappeln zentrenrelevanten Sortimenten sollte grundsätzlich nur noch in dem parzellenscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich von Westerkappeln (Zentralort) erfolgen. Neuansiedler oder Investoren sind zunächst auf die gerade bestehenden Leerstände zu verweisen und danach auf Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb der abgegrenzten Bereiche. Sollte bei der Deckung des Grundbedarfs bzw. der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung Defizite auftreten, so wäre in den Gemeindeteilen „Velp/Handarpe“ sowie „Ortfeld/Hollenbergs Hügel“ die Ansiedlung von Lebensmittelhandwerkern (Bäcker, Fleischer), kleineren Ladengeschäften für den periodischen Bedarf (z.B. Tabakwaren mit Zeitungen und Zeitschriften) und sogar die Errichtung – jeweils eines – kleineren Lebensmittel-SB-Marktes unproblematisch.

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Westerkappeler Sortimentsliste in Anhang 1 des Gutachtens zur Verträglichkeitsanalyse) ist selbst in dem abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereich von Westerkappeln nur noch dann zuzulassen, wenn dies der Sicherung oder dem Ausbau einer zukunftsfähigen Nahversorgung und zugleich auch einer städtebaulichen Verbesserung dient. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (z.B. Überversorgung) sollten konsequent verhindert werden.

In dem Einzelhandelskonzept ist der zentrale Versorgungsbereich von Westerkappeln definiert und in verschiedene Kategorien eingeteilt. So befindet sich der Vorhabenstandort im westlichen Bereich in Ergänzungslage (siehe S. 26 des Gutachtens zur Verträglichkeitsanalyse) und ist damit für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch großflächig) geeignet und zu priorisieren. Das Vorhaben dient der zukunftsfähigen Absicherung der Nahversorgung, ohne negative Auswirkungen zu induzieren.

Das Vorhaben ist somit mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Westerkappeln kompatibel.

Das Gutachten zur Verträglichkeitsanalyse ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.



Quelle: Gemeindeverwaltung Westerkappeln; eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich (schwarz umrandet); Hauptlage (hellrot); Ergänzungslage (hellgrün); Erweiterungslage (hellblau)-Nahversorgungsgebiet Vidum Straße (dunkelblau)

Abb. Zentraler Versorgungsbereich, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Westerkappeln 2008, Quelle: Gemeinde Westerkappeln

5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

Es liegen keine naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen oder denkmalrechtlichen Schutzfestsetzungen für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes befindet sich $\geq 1,7$ km nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um das Vogelschutzgebiet DE-3612-401 „Düsterdieker Niederung“. Aufgrund der räumlichen Entfernung und den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele und -zwecke des Gebietes zu erwarten.

5.3 Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aktuell als Lebensmitteldiscounter mit dazugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Südlich und östlich grenzen die *Mettinger Straße* und die *Heerstraße L 595* an. Nördlich und westlich befinden sich unmittelbar weitere Einzelhandelsbetriebe und Nahversorger.

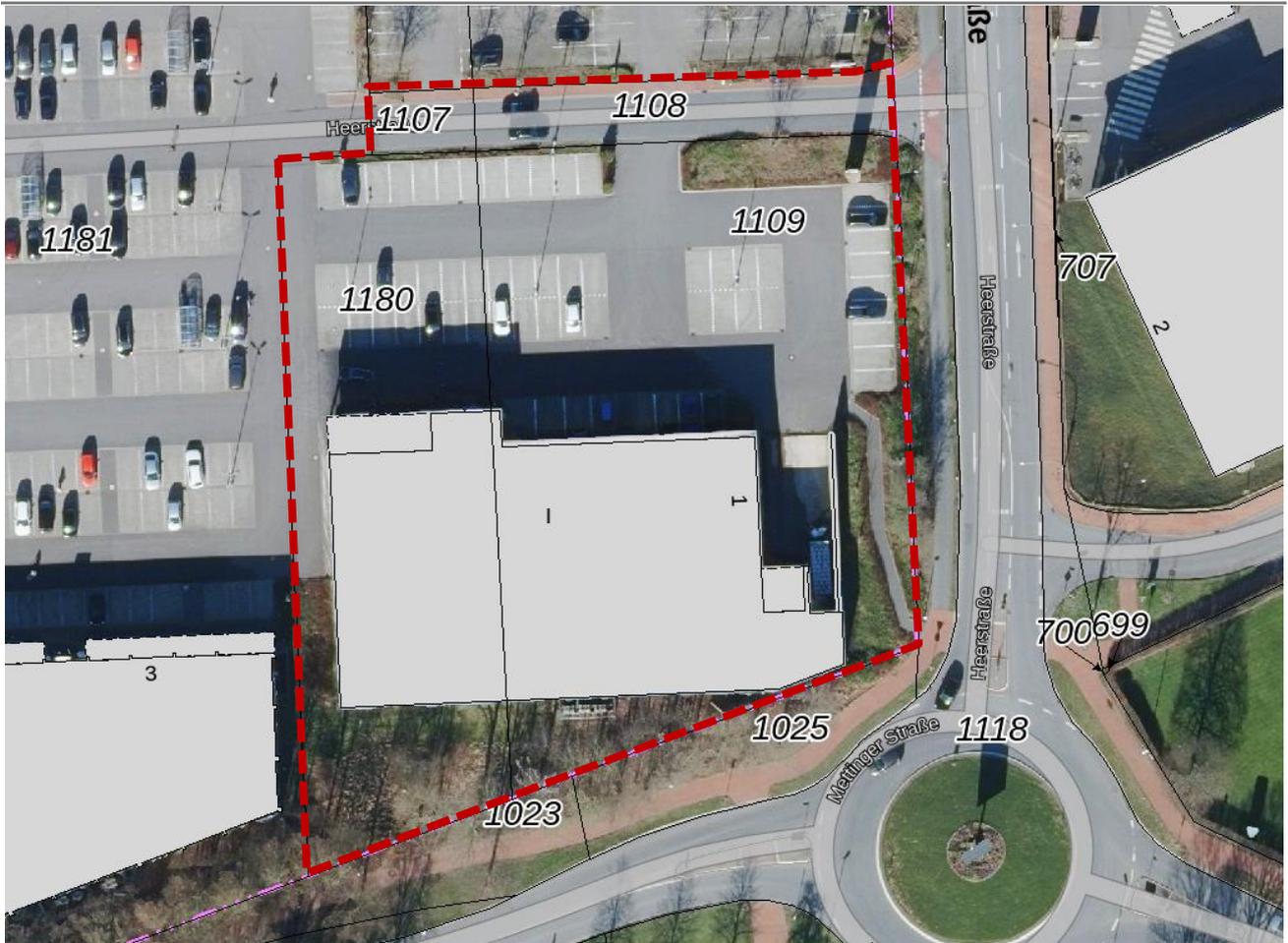


Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>)

5.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im privaten Eigentum.

5.5 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Alexander“. Nach Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Planbereich jedoch kein Bergbau bekannt.

Da es sich bei der hier vorliegenden Planung um eine innerörtliche Planung beziehungsweise bauliche Entwicklung handelt und das Plangebiet sowie die nähere Umgebung vollständig bebaut ist, sind in Hinblick auf den Bergbau keine Auswirkungen oder ein entgegenstehen eines möglichen Planvollzugs im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu erwarten.

Bezogen auf die Erlaubnis wird festgehalten, dass diese Erlaubnis lediglich dem Konkurrenzschutz dient und grundsätzlich in Form einer Lizenz klärt, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium nicht hervorgerufen werden können.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen ist.



5.7 Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

5.8 Schutzgebiete/-festsetzungen

Es liegen keine naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen oder denkmalrechtlichen Schutzfestsetzungen für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung vor.

5.9 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem möglichen Verlust entgegengewirkt wird.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 491561 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5.10 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.11 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.12 Immissionsschutz

5.12.1 Schallimmissionen

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde im Jahr 2014 im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“ eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der damalige 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 wurden an allen Immissionspunkten deutlich um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Die Einbeziehung weiterer Gewerbebetriebe ist nicht erforderlich. Die zulässigen Spitzenpegel wurden gemäß des Fachbeitrages Schallschutz ebenfalls nicht überschritten. Die Spitzenpegel sind tags und nachts identisch, da die Spitzenpegel durch den LKW-Verkehr und die Anlieferzone bestimmt werden.

Da im Zuge der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes lediglich die Verkaufsfläche verhältnismäßig geringfügig erhöht wird, kommt es zu keinen signifikanten Änderungen gegenüber der aktuellen Bestandssituation.

Der Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm) ist Bestandteil dieser Begründung.

5.12.2 Geruchsimmissionen

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

6. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind: Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 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 vorherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 kleinere Veränderungen. Die Nutzungsart (SO Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) sowie die Zweckbestimmung „Discounter“ wird durch die Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ präzisiert. Ebenfalls wird die betriebsbezogene zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m² VKF auf 1.200 m² VKF erhöht. Diese Erhöhung ist erforderlich, um den veränderten Kaufgewohnheiten und einer veränderten Warenpräsentation, die u. a. mehr Fläche in Anspruch nimmt, Rechnung zu tragen und die Weiterentwicklung dieses Lebensmitteldiscounters an diesem Standort zu ermöglichen. Diese Form der Flächenentwicklung ist einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich im Sinne des Schutzgutes Fläche vorzuziehen. Ebenfalls dient eine derartige Weiterentwicklung des Standortes dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches von Westerkappeln.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ = 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse Z = 1 festgesetzt.

Die Festsetzung zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl wurden aus dem vorherig rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 unverändert übernommen, wodurch das bestehende Gebäude sowie nebenanlagen hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Versiegelung bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Die Ausschöpfung des Orientierungswertes für Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ = 0,8 und die damit verbundene Versiegelung ist erforderlich, da es sich hier um ein verhältnismäßig kleines jedoch in zentraler Lage gelegene Grundstück handelt und erforderliche Flächenbedarfe hinsichtlich Flächen zur Anlieferung von Waren und der erforderlichen Stellplätze einen niedrigeren Versiegelungsgrad als GRZ = 0,8 im Hinblick auf den aktuell vorherrschenden Bestand nicht zulassen.

Bei einer Neuansiedlung ‚auf der grünen Wiese‘ könnten eventuell geringere Versiegelungsgrade festgesetzt werden, als in verhältnismäßig dichter bebauten Ortslagen bei gleichzeitiger Realisierung der Flächenbedarfe der Marktbetreiber. Jedoch ist die Beeinträchtigung, sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht, als deutlich höher einzustufen als bei einer Erweiterung innerhalb von Westerkappeln.



6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich wurde aus dem vorherig rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“ übernommen und orientiert sich an das bestehende Gebäude beziehungsweise an der Vorhabenplanung und ist durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll die dortige Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Eine Änderung der Baugrenzen wurde im Rahmen dieser Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 95 nicht vorgenommen.

6.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen bis zu 60 m. Abstandsvorschriften gemäß § 6 BauO NRW sind zu beachten.

Diese Festsetzung wurde aus dem vorherig rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 übernommen.

6.5 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 ü. NHN Höhe über Normalhöhen-Null festgesetzt und entspricht somit der Höhe des Erdgeschossfußbodens des jetzigen Bestandsgebäudes.

Sofern die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens des bestehenden Gebäudes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans die festgesetzte NHN-Höhe über- oder unterschreitet, ist bei Erweiterung oder Änderung der Gebäude als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Höhe des unteren Bezugspunktes / Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zu dem Maß der vorliegenden Über- oder Unterschreitung zulässig. Diese Regelung ist erforderlich, da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 festgesetzte Höhe für den unteren Bezugspunkt beziehungsweise Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens als Normalnull-Höhe (NN) festgesetzt wurde. Es werden für Bezugspunkthöhen in Bebauungsplänen jedoch NHN-Höhen (Höhe über Normalhöhen-Null) verwendet, die in Teilen von NN-Höhen (Normalnull) abweichen können. Um unnötigen oder unbeabsichtigte Härten im Hinblick auf die nachgelagerte Detailplanung sowie Genehmigungsverfahren zu vermeiden, wird diese Regelung aufgenommen.

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

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 übernommen und soll sicherstellen, dass das bestehende städtebauliche Bild fortgeführt wird.

6.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits ausreichend durch die Straßen *Heerstraße L 595* und die *Mettinger Straße/Am Döllhof L 599* erschlossen.

Entlang der *Mettinger Straße L 599* und der *Heerstraße L 595* wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, mit dem Ziel, ungeordnete Zu- und Abfahrten vom Plangebiet zur *Mettinger Straße L 599* oder zur *Heerstraße L 595* im Vorfeld zu unterbinden. Ein- und Ausfahrten in den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen sind unzulässig.

6.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Stellplätze zulässig.

Die Umgrenzung der St-Fläche wurde aus dem vorherig rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 unverändert übernommen.

6.8 Pflanzbindungen und -gebote

Die vorhandenen Grünanlagen im Osten und Süden des Geltungsbereiches, es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Beetanlagen und Rasenflächen mit Einzelbaumpflanzungen, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Das Erhaltungsgebot bezieht sich auf einen Erhalt der Flächen als Vegetationsflächen und schließt ein Erhaltungsgebot für jegliche enthaltenen Gehölzbestände mit ein. Sollte es bezüglich des Gehölzbestände zu Ausfällen kommen, sind die entfernten Bäume gleichwertig und umgehend zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche für Erhaltungsgebot sind unter Beachtung der bestehenden Baumstandorte Wegeverbindungen von der festgesetzten St-Fläche zur *Heerstraße* mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll in Hinblick auf zukünftige potenziell erforderliche Änderungen eine gewisse Flexibilität hinsichtlich des Verlaufes und Ausgestaltung des östlichen Gehweges gegeben werden, sofern in Zukunft in dem Bereich ein entsprechender Gehweg bestehen bleiben soll.

Das ist eine optionale Festsetzung, wodurch der Eigentümer der Fläche entscheiden kann, ob der östliche Gehweg erhalten werden soll, in seinem Verlauf geändert oder ob gegebenenfalls in Zukunft der Gehweg herausgenommen wird, für den Fall, dass dieser Gehweg nicht mehr erforderlich sein sollte.

7. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

7.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heerstraße“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

7.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen, sofern erforderlich auf privatrechtlicher Ebene im Nachgang zu dem Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

7.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die *Heerstraße* und die *Mettinger Straße/Am Döllhof* an das bestehende Straßennetz.

Der im Osten des Plangebietes bestehende Gehweg kann durch die entsprechende Festsetzung (siehe Kapitel 6.8) optional erhalten, in seinem Verlauf unter Beachtung der bestehenden Baumstandorte geändert oder zurückgebaut werden.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

7.4 Bestandsschutz

Aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes leitet sich der Bestandsschutz ab. Über dieses Rechtsinstitut ist die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst



sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) ist nicht erforderlich, da das Eigentum durch die neuen Vorschriften eher erweitert als eingeschränkt wird.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z.B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB und § 59 BauO NRW) bestehen.

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst. Auch artenschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung liegen nicht vor.

9. Flächenbilanz

Sondergebiet <i>Lebensmitteldiscounter</i>	0,547 ha
davon Flächen für Stellplätze	0,202 ha
davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,101 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,047 ha
gesamt	0,594 ha



II. UMWELTBERICHT

Gemäß gesetzlicher Vorgabe des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist im Vollverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Aufgrund der Inhalte dieser Bebauungsplanaufstellung werden keine nennenswerten Änderungen der Flächennutzung vorbereitet. Die Inhalte des Umweltberichtes werden nachfolgend in entsprechender Kurzfassung dargelegt.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Die Gemeinde Westerkappeln hält im Westen der Ortslage einen zentralen Versorgungsbereich mit verschiedenen Einzelhandelsbetrieben vor, der sich westlich und östlich der *Heerstraße* sowie nördlich der Landesstraße *L 599 Mettinger Straße / L 584 Am Dönhof* erstreckt.

Im Bereich der vorliegenden Planung besteht ein ALDI-Discountmarkt, dem zunächst der Bebauungsplan Nr. 72 und seit dem Jahr 2015 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 zu Grunde liegt. Die rechtsgültige Bebauungsplanung weist ein Sondergebiet für einen Discounter mit den zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen aus und wird nunmehr durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 95 ersetzt. Der Geltungsbereich ist entsprechend des bestehenden Bauplanungsrechts in Nutzung.

Wesentlicher Inhalt des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 95 ist eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche. Des Weiteren wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Darstellungen der vorzuhaltenden Freiflächen redaktionell angepasst. Die gemäß Grundflächenzahl ohnehin vorzuhaltenden Freiflächen mit einem Flächenanteil von 20 % werden nunmehr als Teil der Sondergebietsfläche dargestellt und vorhandene Gehölzbestände durch Erhaltungsgebote gesichert. Zusätzliche bauliche Maßnahmen werden durch die Planung nicht vorbereitet.

1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Westerkappeln und grenzt unmittelbar nördlich an die Durchfahrtsstraße *L 599 Mettinger Straße* an. Östlich wird der Geltungsbereich von der *Heerstraße* begrenzt, nördlich von der *Erich-Schröer-Straße*, südwestlich vom *Merschweg*. Der Geltungsbereich ist bereits entsprechend der ausgewiesenen Nutzungsart in Nutzung und mit einem Einzelhandelsgebäude sowie großflächigen, zusammenhängenden Stellplatzflächen bebaut. In den Randbereichen befinden sich teils gehölzbewachsene Freiflächen. Ein Luftbild der aktuellen Nutzung ist Bestandteil des Kapitels 5.3 der Begründung, eine Darstellung der aktuellen Nutzung kann ferner den Bestandsbeschreibungen des Kapitels 3 des Umweltberichtes entnommen werden.

2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

2.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Die Umweltschutzziele der nachfolgend gelisteten gesetzlichen Grundlagen einschließlich ergänzender Verwaltungsvorschriften sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut	Grundlage	Schutzgut	Grundlage
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Pflanzen und Tiere	BNatSchG
	TA Lärm		BWaldG



Schutzgut	Grundlage	Schutzgut	Grundlage
	DIN 18005		BauGB
	TA Luft	Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)
	BNatSchG		TA Luft
	BauGB		BNatSchG
	BBodSchG		BauGB
Boden	BauGB	Landschaftsbild	BNatSchG
	BNatSchG	Kultur- und Sachgüter	DSchG NRW
Wasser	WHG		BNatSchG
	BNatSchG		

Die Berücksichtigung der allgemeinen Schutzziele der o. g. Grundlagen für die jeweiligen Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung.

2.1.2 Fachpläne

Gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet Bestandteil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Umweltrelevante Darstellungen bestehen für den Geltungsbereich nicht.

Einen gültigen Landschaftsplan gibt es für das Gemeindegebiet Westerkappeln derzeit nicht.

2.1.3 Schutzgebiete und -festsetzungen

Es liegen keine naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen oder denkmalrechtlichen Schutzfestsetzungen für den Geltungsbereich der Planung und seine Umgebung (Wirkbereich) vor.

3. **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und Prognose von Umweltauswirkungen**

Entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) Nr. 2 BauGB enthält der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundlage ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario). Die zu betrachtenden Schutzgüter der Umweltprüfung sind: Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch/menschliche Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen.

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die Bestandssituation und -wertigkeit sowie mögliche Auswirkungen in Kurzfassung beschrieben:

3.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Bedeutung eines Planungsraumes für den Menschen und der Auswirkungen der Planung auf den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion (insbesondere die Aspekte gesundes Wohnen/Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion einschließlich bestehender Vorbelastungen von Bedeutung. Das Plangebiet ist Teil eines wohnortnahen Versorgungszentrums für Westerkappeln, das in seiner Gesamtheit eine Benachbarung zu Wohngrundstücken im Norden, Westen und Südwesten aufweist. Eine unmittelbare Nähe des vorliegenden



Bebauungsplangebietes Nr. 95 zu Wohnbebauung besteht allerdings nicht. Eine Funktion im Sinne einer landschaftsgebundenen Freizeit- und Erholungsnutzung besteht für das Plangebiet nicht.

Eine auf Flächennutzungsplanebene erfolgte Betrachtung der Schallemissionen für den Versorgungsbereich ergab keine erhebliche Belastung der umliegenden Immissionsorte. Da im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung lediglich die Verkaufsfläche gegenüber der geltenden Planung geringfügig erhöht wird, kommt es zu keinen signifikanten Änderungen gegenüber der aktuellen Bestandssituation und entsprechend zu keinen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

3.2 Schutzgut Boden

Die digitale Bodenkarte 1 : 50.000 des Landes NRW (BK50) weist für das Plangebiet das natürliche Vorkommen der Bodentypen Gley im Westen und Pseudogley im Osten aus (Hauptbodenarten: Sand und Lehm). Beide Böden weisen laut Karte der schutzwürdigen Böden keine besonderen Bodenfunktionen auf, mit der eine Schutzwürdigkeit einherginge. Aufgrund der bestehenden Nutzung besteht zudem bereits auf überwiegenden Flächenanteilen des Geltungsbereiches eine Versiegelung mit einem entsprechend bereits erfolgten Verlust von Bodenfunktionen.

Mit dem bereits erfolgten Verlust von Bodenfunktionen einhergehende Umweltauswirkungen wurden bereits in der vorangegangenen Bauleitplanung betrachtet. Die Freiflächen bleiben mittels der festgesetzten Erhaltungsgebote für Bepflanzungen bestehen. Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Vorhandene Schadstoffbelastungen des Bodens sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht.

3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser (Beurteilungskriterien: Struktur und Lebensraumqualität) und Grundwasser (Beurteilungskriterien: Grundwasserschutz-, -neubildungs- und -dargebotsfunktion) betrachtet.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

Für den Geltungsbereich (Pseudogley) gibt die BK50 einen Staunässeinfluss an, Grundwasser liegt im oberen 2-m-Raum nicht vor. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des starken Versiegelungsgrades im Geltungsbereich bereits stark eingeschränkt. Entsprechende Auswirkungen wurden bereits im Zuge der vorangegangenen Bauleitplanungen betrachtet. Ein Schutzstatus als Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet liegt nicht vor, ebenso keine Dargebotsfunktion als Trinkwassergewinnungsgebiet.

Durch Umsetzung der Planung entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

3.4 Schutzgut Pflanzen/Biototypen

Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgeblich. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen, als Lebensraum gegenüber anderen Landschaftsausschnitten abgrenzbaren Bereiche (Biotypen).

Das Plangebiet ist bereits weitgehend entsprechend der im bisher gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 festgesetzten Nutzungsart (Sondergebiet mit Zweckbestimmung *Discounter*) in Nutzung. Mit Ausnahme von Gehölzpflanzungen im südlichen Bereich und Beeten mit Gehölzpflanzungen im Randbereich der Stellplatzanlage ist die Fläche stark versiegelt und anthropogen geprägt:

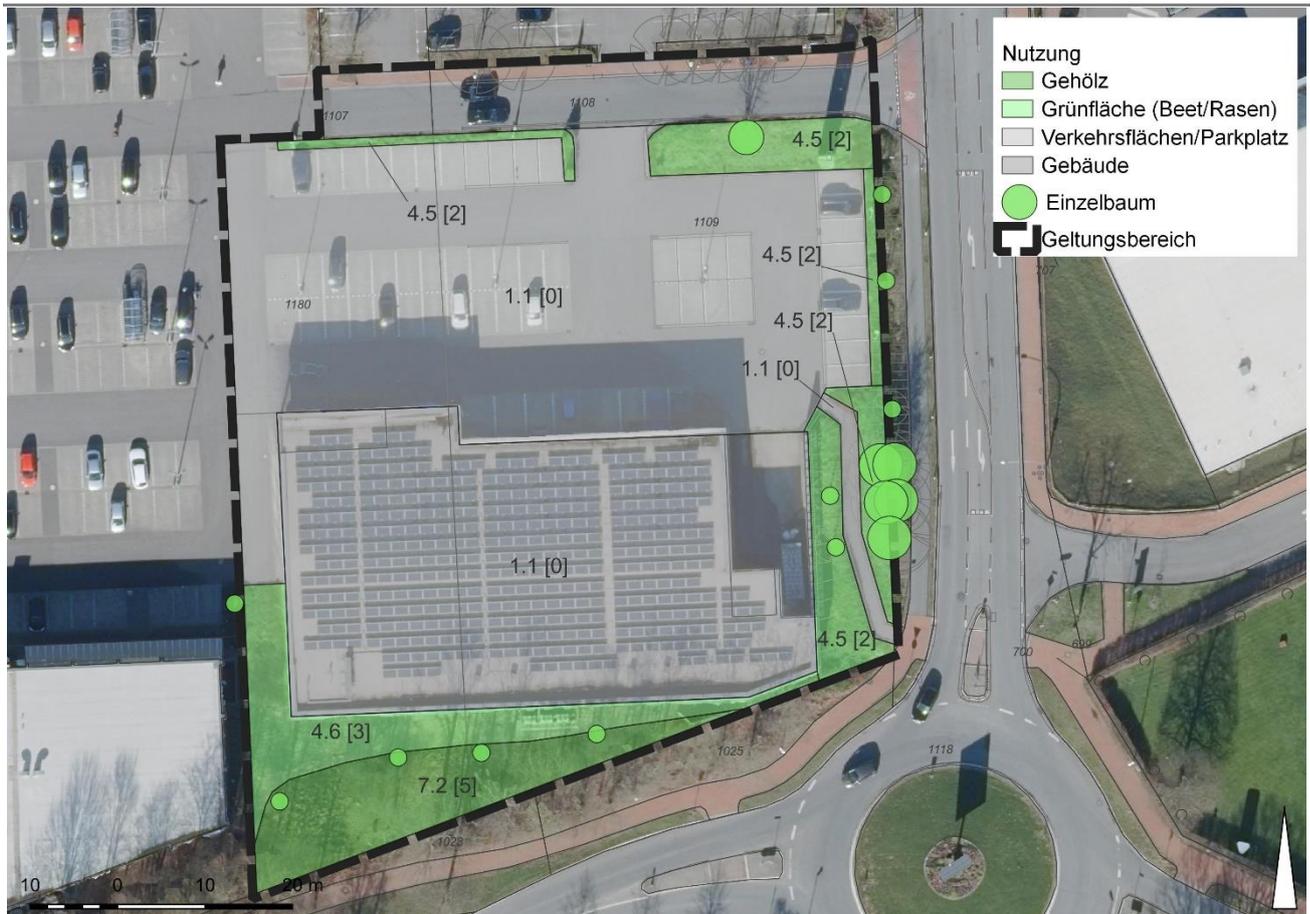


Abb.: Aktuelle Nutzung mit Darstellung vorhandener Einzelbäume und Zuweisung von Code und Wertstufe gem. Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)
(Quelle Lufbild: https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop?)

Biotoptypen gemäß Numerischer Bewertung für die Bauleitplanung in NRW:

1.1 – Versiegelte Fläche: Wesentliche Flächenanteile werden durch Parkplatzflächen einschließlich Fahrgassen sowie das Ladengebäude in Anspruch genommen und sind vollversiegelt. Ebenfalls vollversiegelt sind die asphaltierte Zufahrtsstraße im Norden und der gepflasterte Gehweg im Südosten.

4.5 – Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker: Die Freiflächen befinden sich entlang der Nord-, Süd- und Ostgrenze des Plangebietes. Im Norden und Osten wurden Beetflächen unterschiedlicher Breite mit Bodendeckern angelegt. Innerhalb der Beetflächen sind Baumpflanzungen unterschiedlichen Alters vorzufinden, die teilweise aus der Ersteinrichtung der Fläche stammen und teilweise im Zuge des Neubaus gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 vorgenommen wurden.

4.6 – Extensivrasen: Die Grünflächen im Süden trennen das Discountergelände von der südlich angrenzenden Landesstraße 599 *Mettinger Straße*. Angrenzend an das Gebäude ist ein eher extensiv gepflegter Rasen angelegt, an den sich ein Gehölzstreifen anschließt:

7.2 – Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$: Es handelt sich hier um einen standortheimischen Gehölzstreifen aus Sträuchern und Bäumen mittleren Alters, der sich zum überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereiches befindet und teilweise in das Grundstück des Discounters hineinreicht. Im Randbereich dieses, gegenüber den Betriebsflächen höher gelegenen, Gehölzes wurden in jüngerer Zeit Pflanzungen von vier Hochstämmen vorgenommen. Die Bäume im Plangebiet sind entsprechend dieser Altersunterscheidung in obiger Abbildung zur aktuellen Nutzung in zwei verschiedenen Symbolgrößen dargestellt. Bei den Bäumen handelt es sich durchweg um heimische Gehölzarten (vorwiegend Hainbuche und Ahorn). In einer Beetfläche im Norden des Plangebietes stockt ein mehrstämmiger Ahorn mit Brusthöhendurchmessern bis 15 cm.

Die ökologische Wertigkeit im Plangebiet ist von vorwiegend geringem Maß. Einzig die randlichen Gehölze weisen einen gewissen Wert auf. Insbesondere der Gehölzstreifen entlang der südlichen



Grenze des Bebauungsplanes weist teilweise ältere Bäume und etwas dichtere, standortheimische Laubgehölzbereiche auf.

Mit Umsetzung der Planung kommt es gegenüber des Status Quo zu keinen zusätzlichen Inanspruchnahmen unbebauter Flächen und somit zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Die genannten Gehölzbestände werden über Erhaltungsgebote gesichert.

3.5 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Bei der Betrachtung von Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere können sich erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Verlust relevanter Lebensräume sowie aus Störungen, die zur Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen, ergeben.

Der Geltungsbereich ist stark versiegelt und frequentiert. Die betriebsbedingten Verkehrsströme sowie der Einkaufsbetrieb führen zu deutlichen Störwirkungen auf der Fläche. Die randlichen Gehölzstrukturen weisen zwar teilweise (insbesondere entlang der *Mettinger Straße*) Habitatqualitäten auf, die aber durch die Störeinflüsse des Einkaufsbetriebs und des Verkehrsaufkommens der begleitenden Verkehrsstraßen (und hier insbesondere der Landesstraße *Mettinger Straße* im Süden) keine nennenswerten Habitatqualitäten haben. Es ist höchstens von einer vereinzelt Nutzung der vorhandenen Gehölze durch sehr störungsunempfindliche Allerweltsarten zu rechnen.

Die Planung sieht gegenüber der gültigen Bebauungsplanung keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, sondern lediglich eine Erhöhung der Verkaufsfläche vor. Es ist nicht von zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch Umsetzung der Planung auszugehen.

Artenschutz: Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Es ist zu ermitteln, ob durch eine Umsetzung der Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben Folgendes festzustellen:

Durch den Inhalt der Planänderung, nämlich die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche, ist nicht mit Maßnahmen zu rechnen, die gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verstoßen. Neue Störeffekte mit erheblichen zusätzlichen Störwirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, ebenso ist kein erheblicher Verlust von Lebensstätten zu besorgen.

Sollte es im Rahmen von Baumaßnahmen zu einer Fällung von Bäumen kommen, so kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Einhaltung von Fällzeiträumen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Fällung/Rodung nur zwischen Oktober und Februar) vermieden werden. Sollte es zu einem Gebäudeneubau mit vorhergehendem Abriss kommen, so ist das Abrissgebäude fachgutachterlich auf mögliche Lebensstätten gebäudebewohnender Vögel oder Fledermäuse hin zu untersuchen. Sollten Fledermaus- und Vogelvorkommen festgestellt werden, sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen. Auf diese Weise ist nicht von einem Verstoß gegen das Tötungsverbot auszugehen.

Unter Beachtung dieser Maßgaben, die im Detail auch als Hinweise Bestandteil der Planunterlage sind, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der Planung.



3.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Aufgrund des Mangels an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und die erheblichen Störwirkungen im Geltungsbereich besteht keine Funktion der Fläche für die biologische Vielfalt. Eine weitere Verschlechterung durch Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

3.7 Schutzgüter Klima und Luft

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/Gelände-/Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Beim hier betrachteten Plangebiet handelt es sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt um eine stark versiegelte Wärmeinsel im innerörtlichen Bereich und damit um einen Belastungsraum.

Eine Umsetzung der Planung führt zu keiner weiteren Verschlechterung des aktuellen Zustandes. Auch eine weitere Belastung mit Luftschadstoffen aufgrund der Planung ist nicht zu erwarten.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein zentraler Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes. Der Geltungsbereich ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt als stark versiegeltes Einzelhandelszentrum mit entsprechenden Auswirkungen auf das Ortsbild angelegt. Einzelne Gehölzpflanzungen, insbesondere ein relativ dichtes Gehölz entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, wirken sichtverschattend und mindernd, einzelne Baumpflanzungen, vor allem im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54, beleben das Erscheinungsbild der umfangreichen Versiegelungsflächen in gewissem Maße.

Die vorliegende Planung führt zu keiner weiteren Veränderung des bestehenden Ortsbildes.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern werden an dieser Stelle im Wesentlichen Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart (z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) im Sinne eines eher umweltspezifischen Denkmalschutzes und historischen Landschaftsschutzes verstanden. Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter ist nicht bekannt.

Unter Sachgütern werden vom Menschen geschaffene körperliche Gegenstände gefasst, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt wie z.B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind. Sachgüter von besonderer Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen. Ggf. zu beseitigende Gebäude würden im Zuge der Änderungsplanung durch neue ersetzt.

3.10 Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland¹ wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource

¹ Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechenboden-land-oekosysteme/flaechen-siedlungs-verkehrsflaechen#textpart-2>, Abruf: 03/2019)



Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen.

Durch die geplante Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt eine Nutzungsintensivierung im Bestand. Eine Neuinanspruchnahme von unbebauter Fläche ist nicht vorgesehen. Dem Schutzgut Fläche wird mit der Planung entsprechend Rechnung getragen.

3.11 Wechselwirkungen

Im ökosystemaren Wirkungsgefüge bestehen grundsätzlich zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung wie auch innerhalb von Schutzgütern. Da es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine bereits intensiv anthropogen genutzte Fläche handelt, bestehen keine auswirkungsrelevanten ökosystemaren Wechselbeziehungen mehr.

3.12 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Schutzgebiet ist das Vogelschutzgebiet DE-3612-401 „VSG Düsterdieker Niederung“, das sich mit einem Abstand von 1 km und mehr nördlich der Ortslage Westerkappeln erstreckt. Der räumliche Abstand zum Plangebiet liegt bei $\geq 1,6$ km.

Die Schutzzwecke des Vogelschutzgebietes liegen in der landesweiten Bedeutsamkeit als Brutgebiet für Bekassine, Krickente, Großen Brachvogel und Uferschnepfe und in der Funktion als wichtiges Rastgebiet für Goldregenpfeifer, Kranich, Kiebitz, Wiesenpieper und weitere Limikolen.

Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet und dem Wirkraum der Planung sowie aufgrund der Tatsache, dass sich an der bestehenden Nutzung per se nichts ändert, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung negativ auf die Schutzzwecke und die damit verbundenen Erhaltungsziele des Schutzgebietes auswirkt.

3.13 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber für schwere Unfälle oder Katastrophen / Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Ein Belang des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB und Bestandteil der Umweltprüfung sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG, mögliche Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen entstehen können. Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind mögliche Auswirkungen zu beschreiben, die dennoch durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Bei der Planung handelt es sich nicht um Vorhaben mit einer nennenswerten Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Dies gilt auch für umliegende, auf das Plangebiet einwirkende Nutzungen.

3.14 Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Bebauungsplangebiet ist Teilbereich eines größeren Nahversorgungszentrums. Die Flächen des Zentrums sind nahezu ausgenutzt und bieten keinen Raum für zusätzliche Vorhaben, die kumulierende Wirkungen über den Status Quo hinaus auslösen könnten.

3.15 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Neben Auswirkungen auf die o.a. Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 b) weitere Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i im Umweltbericht zu betrachten. Hierzu zählen die Vermeidung von Emissionen, ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und die



Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Da es sich bei der Planung lediglich um geringfügige Änderungen im Bestand handelt, wurden diese Themen im Planungsprozess nicht im Detail betrachtet.

3.16 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Erweiterung der maximal zulässigen Verkaufsfläche, die nicht mit baulichen Änderungen und nennenswerten betriebsbedingten Änderungen einhergeht. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung unterscheiden sich demnach nicht von den oben dargestellten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Problembehandlung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ist bereits im Rahmen der Ursprungs-Bebauungsplanung erfolgt.

3.17 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit vorliegender Planung erfolgt lediglich die Erhöhung der höchstzulässigen Verkaufsfläche im Bestand, eine Betrachtung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten erübrigt sich damit.

4. **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen**

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Umnutzung der betroffenen Fläche oder einer weiteren baulichen Nutzungsintensivierung. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht durch eine Umsetzung der Planung nicht.

Um einen Erhalt der vorhandenen, im Rahmen der Ursprungsplanung etablierten Gehölzbestände zu sichern, legt der vorliegende Bebauungsplan entsprechende Erhaltungsgebote über die betreffenden Flächen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich sind nicht vorgesehen.

5. **Zusätzliche Angaben**

Gesetzlich geforderte zusätzliche Angaben des Umweltberichtes befassen sich mit Hinweisen zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und einer Referenzliste der verwendeten Quellen.

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung im Februar 2022 sowie anhand der Auswertung vorhandener Daten (Ursprungsplanungen, Umweltinformationssysteme) erstellt. Zu Rate gezogene Umweltinformationen waren im Wesentlichen die digitale Bodenkarte 1 : 50.000 des Landes NRW, die digitale Hydrogeologischen Karte 1 : 200.000 und das Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des Landes NRW. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

5.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitoring gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung. Mit Hilfe des Monitorings sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden.

Da sich aus der Planung keine Änderungen gegenüber der seit längerem bestehenden Nutzung ergeben, ist nicht von unerwarteten nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

Im Übrigen wird zur möglichst frühzeitigen Abwendung eventueller unvorhergesehener Umweltauswirkungen auf die Bringschuld der Fachbehörden verwiesen, die mittels bestehender Überwachungs-routinen und/oder im Falle von Auffälligkeiten entsprechende Hinweise an die Gemeinde weiterleiten sollen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Westerkappeln hält im Westen der Ortslage ein Nahversorgungszentrum vor, in dem bereits mehrere Nahversorger angesiedelt sind. Aufgrund interner Erweiterungsabsichten eines bestehenden Discounters und einer damit einhergehenden Erforderlichkeit zur Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche ist eine Änderung der zu Grunde liegenden Bebauungsplanung erforderlich. Zu diesem Zweck wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 durch den Bebauungsplan Nr. 95 ersetzt.

Das Plangebiet ist bereits entsprechend der ausgewiesenen Nutzungsart bebaut und genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 wird keine bauliche Veränderung im Geltungsbereich vorbereitet. Vorhandene Grünflächen mit Gehölzbeständen werden durch entsprechende Erhaltungsgebote gesichert.

Durch Umsetzung der Planung sind keine zusätzlichen und keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ebenfalls bestehen keine artenschutzrechtliche Bedenken gegenüber der Planung.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 16.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heerstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Westerkappeln in seiner Sitzung am 17.03.2022 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.05.2022 bis 03.06.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 24.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2022 Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.06.2022 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Offenlage

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heerstraße“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heerstraße“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westerkappeln in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heerstraße“ sowie die Begründung beschlossen.

5. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Westerkappen, den

Die Bürgermeisterin

.....
(Annette Große-Heitmeyer)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 30.01.2023
Bu/Mi/Su-9245.014

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG