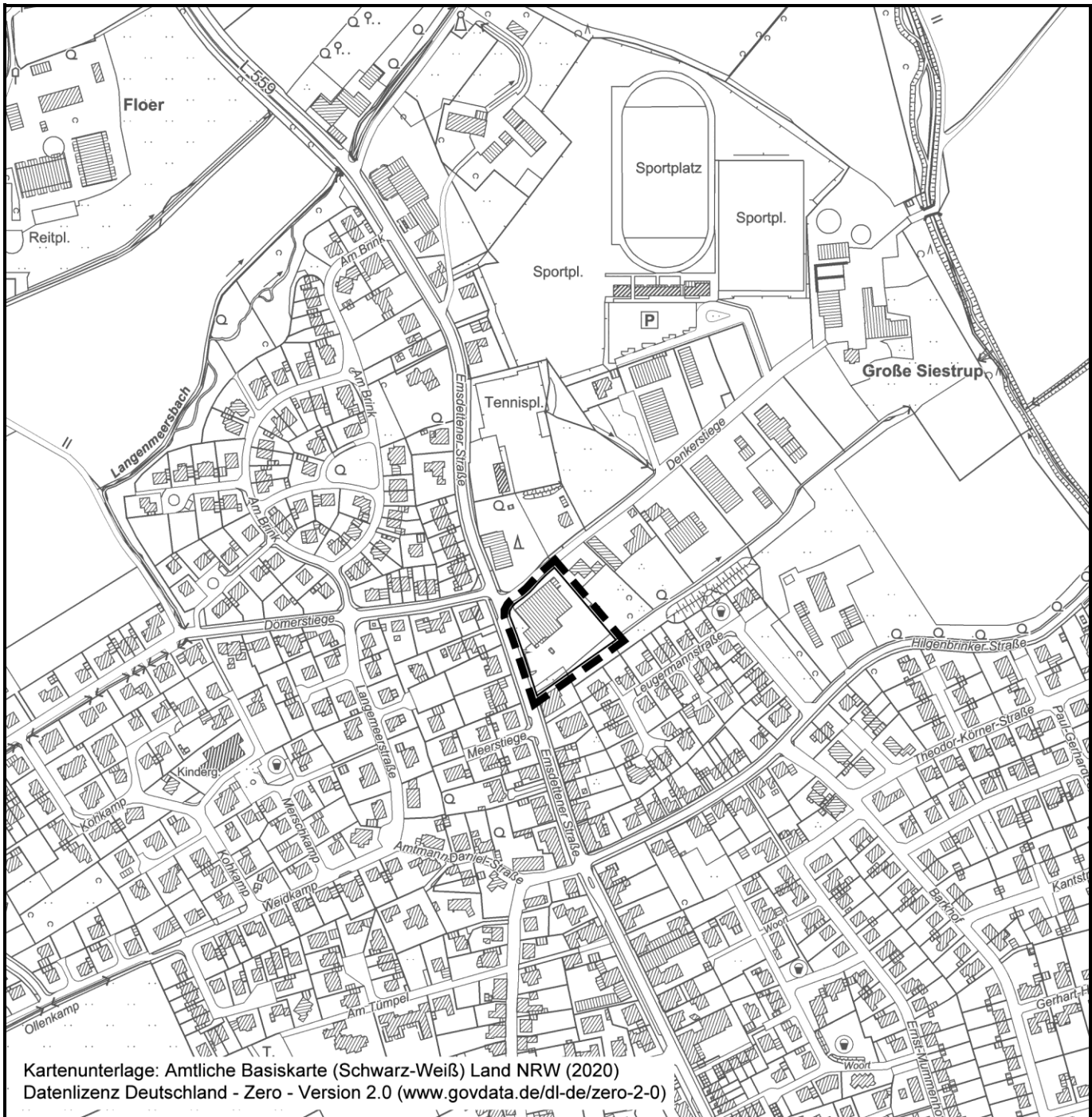




Gemeinde Nordwalde

Bebauungsplan Nr. 99 "Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße"

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org


PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Nordwalde –
Bebauungsplan Nr. 99 „Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Re-20017011-06 / 02.07.2021

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplan	5
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes	6
4. Situation des Planbereiches.....	6
5. Städtebauliches Planungskonzept	7
5.1 Art der Bebauung	7
5.2 Maß der Bebauung / Bauweise	8
5.3 Gestaltung.....	8
5.4 Grundversorgung durch Einzelhandel	8
6. Erschließung.....	11
6.1 Verkehrserschließung.....	11
6.2 Ver- und Entsorgung	11
7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	12
7.1 Immissionsschutz	12
7.2 Altlasten / Altstandort.....	12
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	13
7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz	13
8. Denkmalschutz.....	14
9. Planverwirklichung / Bodenordnung	14
10. Flächenbilanz.....	14
II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	15
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
1.1 Boden / Fläche	15
1.2 Gewässer / Grundwasser	16
1.3 Klima / Lufthygiene.....	16
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	16
1.5 Orts- / Landschaftsbild	17
1.6 Mensch / Gesundheit.....	17
1.7 Kultur / Sachgüter.....	17
1.8 Wechselwirkungen	17
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	18
2.1 Boden / Fläche	18
2.2 Wasser	18
2.3 Klima / Lufthygiene.....	18
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	19

2.5 Orts- / Landschaftsbild	19
2.6 Mensch / Gesundheit	19
2.7 Kultur / Sachgüter	20
2.8 Wechselwirkungen	20
2.9 Nichtdurchführung der Planung	20
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	20
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung	21
III: Verfahren	22

I: Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich liegt im nördlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde in der Gemarkung Nordwalde, Flur 40. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Emsdettener Straße und wird durch folgende Flurstücke gebildet: 53, 136, 137, 184, 215 und 216.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Steinfurt vom 24.02.2021 (Az: 21-01996). Aus Gründen der besseren Erkennbarkeit wurde in der Planzeichnung ein Teil der Flurgrenze, die dort parallel zur Geltungsbereichsgrenze verläuft, ausgeblendet.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Zur Stabilisierung der Nahbereichsversorgung im nördlichen Ortsbereich sollen die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten für einen Lebensmittelmarkt verbessert und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche die Kundenfrequenz ermöglicht werden, die eine ökonomische Marktfähigkeit des Standortes innerhalb der Gemeinde gewährleistet. Da die zukünftig zulässige Verkaufsfläche die Kriterien der „Großflächigkeit“ i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllt, ist eine Realisierung auf Grundlage des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 63 „Emsdettener Straße / Hilgenbrinker Straße“ für eine derartige Bebauung nicht möglich. Deshalb soll eine Neuaufstellung mit Überlagerung des Ursprungsplanes durchgeführt werden.

Da eine Vergrößerung der Verkaufsfläche als Maßnahme der Innentwicklung ermöglicht werden soll, kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Kriterien, die nach der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben eine entsprechende Berücksichtigung erfordern, liegen nicht vor. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem nach § 35 zu beurteilenden Außenbereich. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Insbesondere eine Prüfung der Schalltechnischen Auswirkungen¹ des nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwartenden Vorhabens ergab eine deutliche Unterschreitung der Richtwerte der TA-Lärm. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes verliert der überlagerte Teil des Bebauungsplanes Nr. 63 „Emsdettener Straße / Hilgenbrinker Straße“ seine Wirkung.

3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster im „Teilabschnitt Münsterland“ stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu diesen Darstellungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nordwalde ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Nördlich grenzt die Bahnhofstraße als „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrswege“ an.

Eine Überlagerung mit anderen Darstellungen besteht nicht.

Mit der beabsichtigten Sondergebietsnutzung für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung entspricht das Vorhaben nicht mehr den gesamtgemeindlichen planungsrechtlichen Vorgaben. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist insofern erforderlich. Dies soll im Wege einer Berichtigung des FNP's erfolgen.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im westlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Nordwalde. Er wird von umgebender Wohnbebauung geprägt. Östlich – jedoch nicht unmittelbar angrenzend – befinden sich beidseitig der Denkerstiege gewerbliche Nutzungen. Der Geltungsbereich grenzt im Verkehrsknotenpunkt Dömerstiege / Emsdettener Straße / Denkerstiege unmittelbar an die Emsdettener Straße (L 559). Diese Landesstraße stellt die unmittelbare Verbindung zum Ortszentrum dar.

¹ Planungsbüro Hahm GmbH, Gemeinde Nordwalde, Bebauungsplan Nr. 99 „Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße“, Schalltechnische Untersuchung 03/2021, Osnabrück, 11.03.2021

Der Geltungsbereich selbst ist im nördlichen Bereich parallel zur Denkerstiege mit dem Marktgebäude eines Lebensmittelnahversorgers bebaut. Die hochbaulichen Anlagen mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 840 m² bedecken ca. die Hälfte des Grundstückes.

Unmittelbar südlich anschließend befindet sich die zugehörige Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Emsdettener Straße.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 48,6 m und ca. 48,4 m. Es besteht tendenziell ein geringes Gefälle in östlicher Richtung.

Der Plangeltungsbereich ist bisher durch den Bebauungsplan Nr. 63 „Emsdettener Straße / Hilgenbrinker Straße“ als „Gewerbegebiete“ mit GRZ 0,8, GFZ 2,0, III Vollgeschoss bei offener Bauweise festgesetzt. Zudem besteht eine Gliederungseinstufung (uz 1-212) gemäß Abstandserlass NRW.

Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein Entwässerungsgraben.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, den Einzelhandelsstandort als Lebensmittelnahversorgungspunkt für den nördlichen Ortsbereich der Gemeinde Nordwalde zu stärken und langfristig als Grundversorgungseinrichtung zu sichern.

Planerische Grundlage dafür ist das Einzelhandelskonzept² der Gemeinde aus dem Jahr 2015, in dem der vorhandene Markt als „solitärer Nahversorgungsstandort“ dargestellt wird.

5.1 Art der Bebauung

Da sich die vorhandene Discount-Einzelhandelsnutzung von bislang ca. 840 m² Verkaufsfläche auf maximal 950 m² Verkaufsfläche erweitern soll, ist die planungsrechtliche Zuordnung zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in einem „Sondergebiet“ erforderlich. Neben der Einzelhandelsnutzung als Lebensmittelnahversorger (Discountbetrieb) ist entsprechend des Bestandes weiterhin auch ein Bäckereifachgeschäft mit 40 m² Verkaufsfläche. Damit ist grundsätzlich eine vertragliche Fortführung und Weiterentwicklung der bestehenden räumlichen Situation möglich.

Neben der Nahversorgungseinrichtung sind ergänzende Funktionen (Büro-, Sanitär-, Sozial- und Lagerräume für die Nutzungen im Erdgeschoss) und gewerbliche Einrichtungen (Dienstleistungseinrichtungen wie Versicherungsmakler, Reisebüro sowie allgemein nicht störende Gewerbebetriebe) in einem Obergeschoss zulässig.

² Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordwalde – Neuaufstellung -, Dortmund, Dezember 2015

Diese Nutzungen sollen in Beziehung zur Lebensmitteleinzelhandelsnutzung nur im untergeordneten Umfang möglich sein, um den Gebietscharakter zu wahren. Dies wird dadurch erreicht, dass das Obergeschoss kein Vollgeschoss sein darf und daher nur $\frac{3}{4}$ des Erdgeschosses einnehmen darf.

Zur Hauptnutzung gehörende Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet und Ladestationen für Elektrofahrzeuge innerhalb eines abgegrenzten Stellplatzbereiches zulässig.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsbebauungsplan maßgeblich durch die Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 sowie die nahezu unveränderten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Diese Festsetzungen sind weiterhin großzügig gewählt, um dem Vorhaben eine intensive Flächenausnutzung zu ermöglichen.

Die Geschossigkeit soll jedoch im Hinblick auf eine bessere Integration in das bauliche Umfeld entlang der Emsdettener Straße auf I Vollgeschoss (von bisher III) reduziert werden. Unter Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe (die sich ebenfalls einfügt) kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden. Die Errichtung eines Obergeschosses, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss sein darf, ist möglich und durchaus erwünscht. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden begrenzt.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmt sich im Wesentlichen aus den Höhenbegrenzungen sowie der Dachform.

Die Dachform wird als Flachdach festgelegt. Gestalterische Einschränkungen erfolgen daneben hinsichtlich der Anbringung und Ausbildung von Werbeanlagen. Diese sollen so errichtet werden, dass sie keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild an dieser Stelle entfalten.

5.4 Grundversorgung durch Einzelhandel

Ein wesentliches Merkmal der örtlichen Grundversorgung der Bevölkerung ist der Lebensmitteleinzelhandel. Ziel ist es dabei, die Nahversorgung der Anwohner zu gewährleisten. Die Lage des Plangeltungsbereiches wird im Einzelhandelsgutachten³ folgendermaßen beschrieben:

³ Junker + Kruse, Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Emsdettener Straße in der Gemeinde Nordwalde, Dortmund, Dezember 2020

„Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist deutlich durch Wohnsiedlungen bestimmt. So grenzt der Standort an drei Seiten zu Wohnsiedlungen an. In der Folge ist ein deutlicher wohnsiedlungsräumiger Bezug vorhanden.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nordwalder Hauptgeschäftsbereiches liegt rd. einen Kilometer in südlicher Richtung entfernt und ist u. a. über die Emsdettener Straße schnell zu erreichen. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist der Lidl-Markt in der Felix-Fraling-Straße, der sich rd. 1,5 Kilometer von dem Vorhabenstandort und im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Nordwalde befindet.

Gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nordwalde handelt es sich bei dem Standort um einen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort⁴, der eine wichtige Versorgungsfunktion für den nördlichen Siedlungsraum der Gemeinde Nordwalde übernimmt. Der Standort hat bei einer konzeptkonformen Isodistanz von 600 Metern keine direkte Überschneidung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. In dem Nahbereich (600 Meter) des Standortes leben überschlägig rd. 1.800 Einwohner.

Da sich kein anderer Nahversorgungsstandort in unmittelbarer Nähe befindet, ist davon auszugehen, dass der Standort für einen Großteil dieser Einwohner den wichtigsten Nahversorgungsstandort ebenso darstellt wie für die Wohnbereiche östlich vom Barkhof sowie im Bereich des Ollenkamp. In diesem erweiterten Bereich – sowie unter Einbeziehung der nördlichen angrenzenden Bauernschaften (u. a. Suttorf) leben insgesamt rd. 2.900 Einwohner“.

Vorgaben für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW 2017). Die Prüfung der Einhaltung der dort formulierten Zielsetzungen im Einzelhandelsgutachten kam zu folgendem Resultat:

„6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit ist eine Kompatibilität mit Ziel 6.5-1 gegeben.

⁴ Junker + Kruse, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nordwalde – Neuaufstellung -, Dortmund, Dezember 2015

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“

„Der Standort an der Emsdettener Straße liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nordwalde. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist zentren- bzw. nahversorgungsrelevant. Eine Kompatibilität mit Ziel 6.5-2 ist somit nur unter Einhaltung der Ausnahmekriterien gegeben.

[...Es] ist anzumerken, dass es sich um einen Bestandsstandort handelt, der erweitert werden soll. Unstreitig sind die städtebaulich integrierte Lage des Bestandsstandortes sowie seine derzeitige Nahversorgungsfunktion. Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der rund 1 km entfernte Nordwalder Kernort ist der einzige zentrale Versorgungsbereich in Nordwalde. Dort befinden sich mehrere funktions- und zukunftsfähige Lebensmittelmärkte, die auch die Nahversorgung für die dort im Nahbereich wohnende Bevölkerung gewährleisten. Eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Nordwalder Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann, so auch eine zentrale Aussage im Rahmen des Nordwalder Einzelhandelskonzeptes, nicht ausschließlich über diesen zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden. Vielmehr wird eine funktionsfähige Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde über den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) sowie entsprechende Nahversorgungsstandorte (an städtebaulich integrierten Standorten) sichergestellt. Selbstverständlich stellt dabei der zentrale Versorgungsbereich das „höhere Schutzgut“ dar. Der zentrale Versorgungsbereich Nordwalde Innenstadt weist dabei im Bereich Lebensmittelversorgung kein Versorgungsdefizit auf. Vielmehr stellt er sich insgesamt als lebendiger und funktionierender Innenstadtbereich dar, der lediglich in Teilbereichen funktionale Schwächen aufweist.

Diese sollten allerdings mit zentrenprägenden Sortimenten und Nutzungen (nicht Lebensmittel) wieder gefüllt werden.“

Die Frage nach einer Standortalternativenprüfung stellt sich jedoch für das hier zu bewertende Vorhaben (Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto) nicht, da es sich um einen seit vielen Jahren bestehenden Standort handelt, der zudem an einem städtebaulich integrierten Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion in dem nordöstlichen Siedlungsbereich des Kernorts von Nordwalde wahrnimmt. Eine theoretische Verlagerung (z. B. in den zentralen Versorgungsbereich der Nordwalder Innenstadt hinein) hätte somit nicht nur eine deutliche Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung in diesem Nordwalder Siedlungsbereich zur Folge, sondern hätte neben eigentumsrechtlichen Bedenken auch erhebliche ökonomische Folgewirkungen (deutlich höhere Investitionskosten) für den derzeitigen Betreiber zur Folge. Zudem würde eine Standortverlagerung nicht zu einer Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation in der Nordwalder Innenstadt beitragen“.

„Ausnahmsweise dürfen Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO zur zugelassen werden, wenn sie nachweislich der wohnungsnahen Grundversorgung dienen. Im Rahmen der Angebotssituation und der Einordnung des Gesamtvorhabens wurde aufgezeigt, dass eine maximale Verkaufsfläche von 950 m² (inkl. des bereits vorhandenen Bäckers) nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgehen würde“.

Aufgrund des starken Angebotes im zentralen Versorgungsberiech Nordwalde (drei Lebensmittelmärkte – aktuell Lidl, Aldi und K+K) ist davon auszugehen, dass bei der geplanten geringfügigen Erweiterung des Betriebes negative Auswirkungen für den Nordwalder zentralen Versorgungsbereich auszuschließen sind.“

„Eine Kompatibilität mit Ziel 6.5-2 ist somit gegeben.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot“

„Aufgrund des starken Angebotes im zentralen Versorgungsbereich Nordwalde ist davon auszugehen, dass bei der geplanten geringfügigen Erweiterung des Betriebes negative Auswirkungen für den Nordwalder zentralen Versorgungsbereich auszuschließen sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Kompatibilität des Planvorhabens mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW für einen Markt mit einer Verkaufsflächengröße von 950 m² gegeben ist.“

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an zwei öffentliche Verkehrsanlagen. Die nördlich gelegenen Denkerstiege wurde bislang nicht für Erschließungszwecke genutzt. Sie ist jedoch in einem sicherheitsbedingten Abstand zum Einmündungspunkt in die Emsdettener Straße, der durch ein Zufahrtsverbot fixiert wird, grundsätzlich dafür geeignet. Beabsichtigt ist jedoch weiterhin eine Zufahrt zur Stellplatzanlage von der Emsdettener Straße (L 859) aus. Auch dort wird der Einmündungsbereich durch ein Zufahrtsverbot berücksichtigt. Die Stellplatzanlage wird entsprechend des Bestandes auf den südlichen Plangeltungsbereich beschränkt.

Die Zugänglichkeit zum öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine unmittelbar benachbarte Bushaltestelle gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden häuslichen Abwässer können über das in beiden Verkehrsflächen vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann angesichts einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens in die südlich vorhandene Ableitungsstrecke zum Brüggemannsbach eingeleitet werden. Es handelt sich um eine Entlastungsleitung für den Kirchlaerbach.

Diese Ableitungstrecke ist innerhalb des Geltungsbereiches verrohrt (DN 1229) und öffnet sich erst südlich benachbart (in Flurstück Nr. 176). Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung durch Festsetzung eines Geh- / Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers. Ein Leitungsrecht wird zudem auch für den Leitungsbestand innerhalb des Flurstückes Nr. 184 vorgesehen.

Um Niederschlagsereignisse kurzzeitig zu puffern, sollen neu errichtete Flachdächer eine Begrünung erhalten.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich wird von zwei innerörtlichen Straßen gerahmt. Verkehrsbedingte Schallemissionen werden durch vorhandene Geschwindigkeitsbeschränkungen begrenzt. Weitere Emissionen sind von benachbarten Gewerbebetrieben zu erwarten. Diese unterliegen jedoch innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes einer Gliederung gemäß Abstandserlass NRW. Dabei wird auch die angrenzend benachbarte Wohnbebauung als sensible Nutzungen berücksichtigt. Da innerhalb des Plangeltungsbereiches kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen zulässig ist, bestehen nur reduzierte Schutzansprüche. Von erheblichen nutzungsbezogenen Belastungsauswirkungen ist deshalb innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht auszugehen.

Das nach derzeitiger Kenntnis beabsichtigte Vorhaben mit den voraussichtlich zu erwartenden Emissionen kann ohne erhebliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen in der Nachbarschaft realisiert werden (vergl. Kapitel II, 2.6).

7.2 Altlasten / Altstandort

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht bekannt.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als versiegelte Fläche dar. Der zulässige Grad der Versiegelung beträgt nach dem Ursprungsplan 80 %. Dreiseitig befinden sich randliche Begrünungen u. a. mit solitären Laubgehölzen.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich nicht vor. Es handelt sich um einen intensiv anthropogen beeinflussten Standort, der kaum Lebensraumpotenziale bietet. Auch das Alter der aufstehenden Gebäude spricht nicht für besondere Biotopstrukturen.

Auf eine Neufestsetzung des technisch ausgebauten offenen Teils des Ableitungsgrabens wird verzichtet, da sich dieser außerhalb des Plangeltungsbereiches auf Flurstück Nr. 176 befindet.

Da keine Bezüge zur freien Landschaft bestehen, liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor. Das Ortsbild wird insbesondere durch eine hochbauliche Präsentation zum Straßenraum der Emsdettener Straße beeinflusst und durch eine vsl. dichte Bebauung der städtebauliche Charakter einer Innenstadtbebauung gestärkt.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen erfolgt eine intensivere Nutzung des planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet vorbereiteten Standortes. Im verdichteten Siedlungsbereich wird damit dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) entsprochen und die Bodenschutzklausel (§ 1a (2) S. 1 BauGB) sowie die Umwidmungssperre (§ 1a (2) S. 2 und 4 BauGB) werden beachtet. Das vorhandene Flächenpotenzial wird dadurch standortgerecht ausgeschöpft.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaschutzziele entsprochen, da die intensivere Inanspruchnahme der Flächen keine weitergehenden Einflüsse innerhalb des bereits verdichteten Siedlungsraumes verursacht. Bei der Baumaßnahme sollen in verstärktem Umfang regenerative Energien genutzt werden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) ist als Weiterentwicklung der Energieeinsparverordnung (ENEV 2016) zu beachten. Konkrete Maßnahmen der Berücksichtigung des Klimaschutzes können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und unmittelbar angrenzend befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Nordwalde enthalten sind.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Grundstück des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Antragstellers der Planänderung. Deshalb ist ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente vsl. entbehrlich.

10. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsfläche weist eine Größe von ca. 0,49 ha auf.

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dennoch werden insbesondere die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Belange im Hinblick auf deren Betroffenheit durch die Planung untersucht.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Die Gemeinde Nordwalde liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide.

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt Darstellungen als Nachschüttsande der Serie Mittelpleistozän und des Systems Quartär.

Die Hauptbodenart nach BBodSchV ist Sand (Bodenart: Lehmiger Sand)

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Plaggenesch.

Entsprechend der Karte⁵ des Geologischen Dienstes, NRW, werden im Planbereich Plaggenesche mit hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte angetroffen.

Die Bodenwertigkeit wird mit Wertzahlen von 33 – 47 als „mittel“ angegeben.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind nicht bekannt.

⁵Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst; NRW, 2004

1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässerstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. In etwa 120 m Entfernung befindet sich der verrohrt in nordöstlicher Richtung fließende Kirchlarchbach. Eine entlastende Ableitung für den Kirchlarchbach wurde verrohrt im südwestlichen Teil des Plangebietes angelegt. Diese schwenkt dann südlich aus dem Geltungsbereich heraus und wird anschließend offen weitergeführt. Die Entwässerung erfolgt zum ca. 400 m entfernten und in nordöstlicher Richtung befindlichen Brüggenmannsbach (Nr. 3300). Aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen Versiegelung und der tendenziell geringen Versickerungsfähigkeit der Böden ist im Plangebiet nur eine sehr eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Deshalb ist weiterhin eine Ableitung zum nächstgelegenen Vorfluter erforderlich.

Wasserschutzgebiete bestehen im nahen Umfeld nicht. Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der überwiegend bereits versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und in der Umgebung ist von einem stadttypischen Kleinklima auszugehen. Die östlich angrenzenden Gartenflächen sowie der randliche junge Baumbestand können allenfalls in kleinerem Umfang zu einem Klimaausgleich beitragen. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Dichte der umgebenden Bebauung ist nicht vom Vorhandensein einer Kaltluftbahn auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich der feuchte bis nasse und nährstoffreiche Sternmieren-Hainbuchenwald zu nennen. Die Hainbuche und die Stieleiche sind charakterisierende Arten der Baumschicht.

In der Krautschicht sind Hain-Sternmiere und Erdbeer-Fingerkraut die charakterisierenden Arten. Die Kennarten für die nährstoffreichen Standorte sind Wald-Ziest, hohe Schlüsselblume und Gold-Hahnenfuß.⁶

Die tatsächliche Vegetation besteht in den Randbereichen aus intensiv gepflegten Rasenflächen und Beeten mit solitären Gehölzstrukturen.

Weder im Plangeltungsbereich noch im weiteren Umfeld sind ökologisch relevante Schutzgüter vorhanden.

⁶ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Planungsregion Münsterland, Recklinghausen im Oktober 2002

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch die unterschiedlichen Baustrukturen sowie die Verkehrsflächen der Emsdettener Straße und Denkerstiege geprägt. Die Baukörper reichen von eingeschossigen Einfamilienhäusern und Gewerbehallen bis zu mehrgeschossigen Baukörpern mit unterschiedlichen Dachformen. Es überwiegt jedoch eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach.

Der Geltungsbereich ist von den randlichen Verkehrsflächen in hohem Maße einsehbar. Eine Sichtverbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs-, Gewerbe- und Wohngebietsflächen. Die angrenzenden Straßen sind als immissionsrelevante Verkehrsträger mit Beeinträchtigungswirkungen einzustufen.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Gewerbliche Immissionen erheblichen Umfangs sind nicht vorhanden. Die Zulässigkeit innerhalb des planungsrechtlich fixierten Gewerbegebietes wird durch die Anwendung des Abstandserlasses NRW gesteuert. Ansonsten gelten die allgemein gültigen rechtlichen Regelwerke (z. B. TA-Lärm). Sonstige potenzielle Belastungen für die menschliche Gesundheit sind nicht bekannt.

Bei der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung sind keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte bekannt.

Besondere Freizeit- und Erholungsfunktionen sind an dieser Stelle nicht gegeben.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Blickbeziehungen zu Denkmälern werden durch den Bestand nicht eingeschränkt.

Sachgüter sind in Form der bestehenden baulichen Anlagen vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich zulässige und teilweise tatsächlich vorhandene Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, die Niederschlagswasserversickerung und klimatische Faktoren sowie die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden / Fläche

Durch die Neufestsetzungen im Bebauungsplan wird rechtlich erneut eine Versiegelung der Flächen vorbereitet. Diese war durch den bestehenden B-Plan bereits reglementiert und führt bei Betrachtung der durch die GRZ begrenzten versiegelbaren Fläche nicht zu einer zusätzlichen Bodeninanspruchnahme. Bei der Baumaßnahme wird deshalb von einem rechnerisch vergleichbaren Umfang der Oberbodeninanspruchnahme ausgegangen. Eine Belastung des Mediums Boden ist deshalb nicht oder allenfalls in sehr geringem Umfang (ggf. durch Verschiebung baulicher Anlagen) anzunehmen.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der unversiegelten Flächen auf dem Grundstück selbst versickert werden. Aufgrund der intensiven Grundstücksausnutzung und einer vsl. eher geringen Versickerungseigenschaft des Bodens wird jedoch eine Ableitung des Wassers, das auf versiegelten Flächen auftritt, in das benachbarte Leitungssystem ermöglicht. Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert. Eine Reduzierung des großflächigen Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Als Pufferfläche für den Niederschlagswasserabfluss wird eine Begrünung neuer Flachdächer vorgesehen. Das Schmutzwasser wird in das dafür ausgelegte Leitungssystem entsorgt.

2.3 Klima / Luftthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich vsl. keine Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den weiterhin vergleichbar hohen Umfang der Versiegelung besteht bei den bebauten Flächen kontinuierlich eine ausgeprägte Temperaturamplitude. Zudem wird die Luftfeuchtigkeit voraussichtlich weiterhin relativ gering sein. Durch bauliche Anlagen ist außerdem auch zukünftig eine gewisse Beeinflussung der Windströmungen und –geschwindigkeiten anzunehmen.

Durch die Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit könnten derartige Einflüsse evtl. reduziert werden.

Klimatisch wird tendenziell auch zukünftig wohl ein trocken/warmer Standort vorhanden sein. In der weiteren Umgebung wird sich voraussichtlich wieder ein Ausgleich der verbleibenden lokalen Klimabeeinträchtigung ergeben.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung vsl. nicht ändern. Die intensivierte Flächennutzung bewirkt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung rechnerisch keinen erhöhten Eingriff in die Umweltmedien. Von daher werden einzelne Arten/Lebensgemeinschaften allenfalls in sehr geringem Umfang weitergehend berührt. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind auch deshalb nicht zu erwarten. Verbotstatbestände, die im Bundesnaturschutzgesetz formuliert sind, sind derzeit nicht erkennbar.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind evtl. insofern zu erwarten, dass die Bebauung in ihrer Bauhöhe beschränkt und um ein zulässiges Geschoss reduziert wird. Die vergleichbaren überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten jedoch einen kontinuierlichen rechtlichen Rahmen.

Die Höhensituation wird durch diesbezügliche Festsetzungen bestimmt und auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben, da keine Sichtbezüge zur freien Landschaft bestehen.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte intensivierte Grundstücksinanspruchnahme nicht zu erwarten. Vorsorglich wurde auf Basis derzeit bereits bekannter Umgestaltungsabsichten für einen vergrößerten Lebensmitteleinzelhandelsmarkt eine schalltechnische Untersuchung⁷ durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Für den Netto-Markt wurde eine Öffnungszeit des Marktes von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr an Werktagen unterstellt. Der Backshop und das Café sind auch an Sonn- und Feiertagen von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr geöffnet.“

„Die Anlieferungszeiten für die Warenannahme wurden für den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr angenommen.“

„Unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Lärmemissionen können die Immissionsrichtwerte an der umliegenden Wohnbebauung eingehalten werden.“

⁷ Planungsbüro Hahm, Gemeinde Nordwalde, Bebauungsplan Nr. 99 „Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße“, Schalltechnische Untersuchung 03/2021, Osnabrück, 11.03.2021

Spürbare Änderungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Nutzungsintensivierung gegenüber der bisherigen rechtlich zulässigen Aktivitäten vsl. nicht eintreten.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Insbesondere durch die weiterhin intensive Flächenversiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens sowie der kleinräumig lokale Wasserhaushalt und die Grundwasseranreicherung sowie das potenzielle Artenvorkommen und das Kleinklima auch zukünftig beeinträchtigt. Insofern beeinflussen sich die einzelnen Umweltmedien untereinander unverändert. Zusätzliche Belastungen relevanten Umfangs sind durch das Zusammenwirken nicht zu erwarten.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe ermöglichen. Die ökologische Situation wäre damit gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten allenfalls in sehr geringem Umfang verändert. Bei einem Planungsverzicht müsste der Nahversorgungsbedarf der vorgesehenen Art evtl. an anderer Stelle gedeckt werden und könnte dort zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft und zu weiteren Fahrbeziehungen führen.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Nutzungsintensivierung eines bereits bebauten Standortes wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Durch eine Begrünung der Flachdächer werden negative Klimaauswirkungen reduziert. Gleichzeitig erfolgt in der Substratauflage eine zeitliche Pufferung des Niederschlagswasserabflusses.

Im Hinblick auf das Ziel, eine für Bebauung bereits planungsrechtlich vorbereitete Fläche einer intensiven Einzelhandelsnutzung im Sinne einer Innenentwicklung zuzuführen, bedeuteten weitergehende Vermeidungsmaßnahmen i. d. R. eine Reduzierung der Intensität der Flächenausnutzung. Da jedoch eine intensive Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes gewünscht ist, werden keine Möglichkeiten für nennenswerte weitere Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen gesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Gemeinde Nordwalde

Nordwalde, 30.09.2021



Die Bürgermeisterin



Aufgestellt:

Osnabrück, 02.07.2021

Ri/Re-20017011-06



Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahren

Haupt- und Finanzausschuss
Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat der Begründung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 99 „Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße“ am *27.04.2021* zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom *17.05.2021* bis *18.06.2021* einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am *21.09.2021* als Begründung der Satzung gebilligt.

Nordwalde, den *30.09.2021*



Die Bürgermeisterin

