



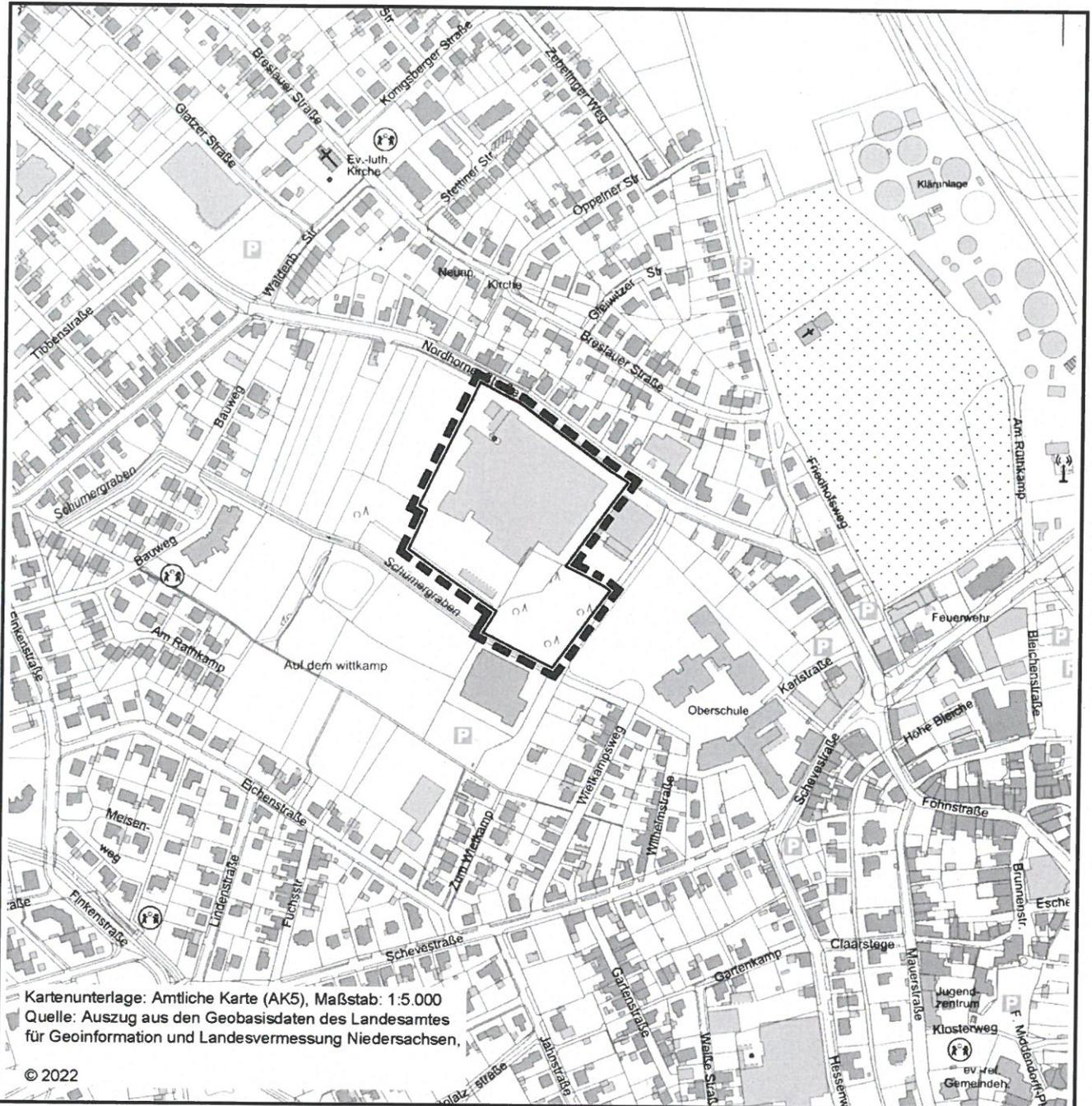
Stadt Schüttorf

Bebauungsplan Nr. 96

"Wohnquartier Schümer Werk II"

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung (Vorentwurf)



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes
für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2022

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

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Schüttorf –
Bebauungsplan Nr. 96 „Schümer Werk II“

Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro Hahn

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-21304011-04 / 04.04.2023

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4.	Ausgangssituation	6
5.	Planungskonzeption	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Örtliche Bauvorschriften	10
5.5	Verkehr/ Infrastruktur	11
5.6	Immissionen	11
5.6	Natur und Landschaft/ Grünordnung	12
5.7	Denkmalschutz / Denkmalpflege	16
6.	Planverwirklichung / Bodenordnung	16
7.	Flächenbilanz	16
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	17
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	17
1.1	Boden / Fläche	17
1.2	Gewässer / Grundwasser	18
1.3	Klima / Lufthygiene	18
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	19
1.5	Orts- / Landschaftsbild	20
1.6	Mensch / Gesundheit	20
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	20
1.8	Wechselwirkungen	20

2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.1	Fläche / Boden	21
2.2	Gewässer / Grundwasser	21
2.3	Klima / Lufthygiene	21
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	22
2.5	Orts- / Landschaftsbild	22
2.6	Mensch / Gesundheit	22
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	22
2.8	Wechselwirkungen	22
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	23
3.2	Ausgleichsmaßnahmen	23

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss der Stadt Schüttorf hat am 07.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnquartier Schümer Werk II“ im als Angebotsplanung im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gegenstand der Planaufstellung ist die Neuausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ inklusive der für die innere Erschließung notwendigen Verkehrsflächen.

Das ungefähr 2,5 ha große Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Schüttorf an der „Nordhorner Straße“ und der „Wietkampstraße“. Westlich und südlich grenzen kleinere Ackerschläge an das Plangebiet, östlich befinden sich ein Fahrradhändler und eine Schule. Im Südosten begrenzt der „Schümergraben“ den Plangeltungsbereich. Im weiteren Umfeld liegen Siedlungsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 88/14 und 92/3, der Gemarkung Schüttorf in der Flur 11. Das Plangebiet ist im Übersichtsplan der Planzeichnung und auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt vom LGLN am 04.05.2022.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Stadt Schüttorf hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen.

Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie der Notwendigkeit die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, rücken Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Siedlungszusammenhängen zunehmend in den Fokus. Durch die Nutzung vorhandener Potenziale kann eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und vorhandene kommunale Infrastrukturen effizienter genutzt werden.

Der Plangeltungsbereich umfasst das ehemalige Textilwerk „Schümer Werk II“ sowie eine südöstlich angrenzende Grünfläche. Das Grundstück des ehemaligen Schümerwerks II ist mit den bis 2011 genutzten Werksgebäuden bebaut und liegt nun brach. Ein Investor möchte auf dieser Fläche nun mehrere Wohngebäude errichten. Es ist eine verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen geplant.

Es handelt sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es treffen daher die Vorschriften des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu. Durch den Bebauungsplan wird ebenso keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Schüttorf ist insbesondere das Regionale Raumordnungsprogramm für die Grafschaft Bentheim von Bedeutung. Planungsvorgabe für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf.

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Grafschaft Bentheim wird derzeit einer Fortschreibung unterzogen. Auf der Internetseite des Landkreises ist nachzulesen, dass der Fortschreibungsprozess bereits 2012 eingeleitet worden ist. Das alte RROP bleibt jedoch für die Dauer des Fortschreibungsprozesse weiterhin gültig.

Die Stadt Schüttorf ist im noch gültigen RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt. Die entlang der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verlaufende „Nordhorner Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung gekennzeichnet. Für das Plangebiet selbst trifft das RROP keine speziellen Aussagen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Schüttorf aus dem Jahr 2000 ist der Plangeltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Westlich und nördlich grenzen „Gemischte Bauflächen“ an das Plangebiet. Im Osten stellt der Flächennutzungsplan eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der

südlich gelegene Graben ist als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt. Daran angrenzend befindet sich eine weitere „Fläche für den Gemeinbedarf“, welche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienen Gebäuden und Einrichtungen“ versehen sind. Östlich dieser Flächen werden „geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Zwischen den „geplante Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ befindet sich zudem ein „Regenrückhaltebecken“.

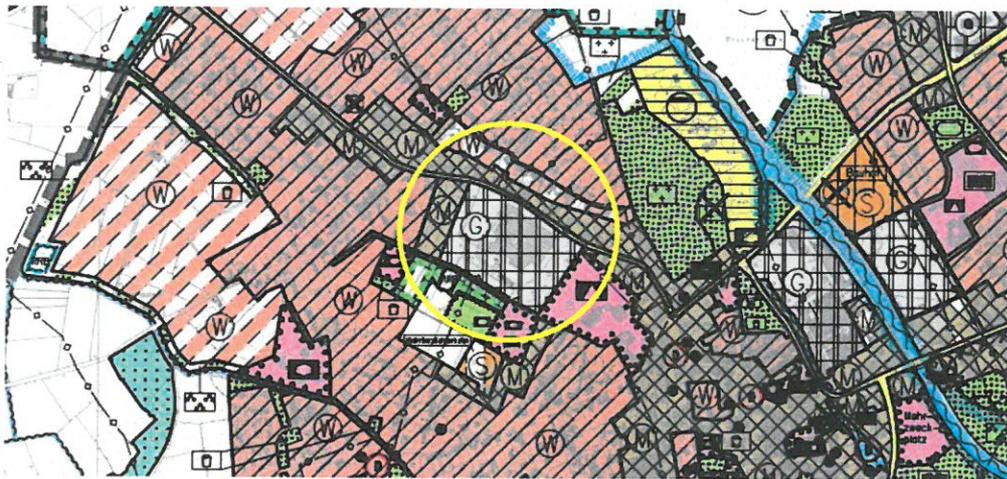


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

4. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Schüttorf und umfasst das ehemalige Textilwerk „Schümer Werk II“. Das Grundstück des ehemaligen Schümerwerks II ist mit den bis 2011 genutzten Werksgebäuden bebaut. Hierbei handelt es sich an der straßenseitigen Front von Osten nach Westen um ein dreigeschossiges, ein zweigeschossiges sowie ein eingeschossiges Büro-, Sozial- und Lagergebäude, ein Kesselhaus, eine Werkstatt sowie ein Kohlenlager. Bei den dahinter liegenden Gebäudeteilen handelt es sich im Wesentlichen um Produktions- und Lagerhallen. Mit dem Abriss der Gebäude ist teilweise bereits begonnen worden.

Die Anlage wird über eine Ringstraße erschlossen. Die baulichen Anlagen konzentrieren sich im „Inneren“ dieser Erschließung. Im Südosten befindet sich eine Obstwiese, auf der älteren Obstbäume standen. Diese Bäume wurden bis auf drei randlich stehende Walnussbäume bereits entfernt. Das unmittelbare Umfeld im Westen bis Südosten ist geprägt durch kleinteilige Ackerflächen mit Gehölzanteilen sowie einem etwa 1.000 m² großen Regenrückhaltebecken mit angrenzender Grünlandfläche. Im Norden und im weiteren Umfeld befinden sich ausgedehnte Siedlungsflächen unterschiedlicher Ausprägung mit entsprechender Verkehrsinfrastruktur.

5. Planungskonzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Stadtgebiet liegende Brachfläche zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Es ist eine verdichtete Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen geplant. Entlang der „Nordhorner Straße“ sollen das östliche Gebäude (ehemalige Büro- und Lagerräume) sowie weiter westlich, das Kesselhaus und die Werkstatt erhalten bleiben. Dazwischen ist ein dreigeschossiger Neubau geplant. Südlich hinter diesem Riegel sollen drei lang gezogene Zeilengebäude in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss entstehen. Nach Süden zum Abschluss der Neubebauung sowie zur „Wietkampstraße“ soll eine städtebaulich sinnvolle Abstufung der Gebäudehöhen über dreigeschossige Stadtvillen mit Zeltdach und zweigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss erfolgen. Im Zentrum des Plangeltungsbereiches wird die Errichtung einer Tiefgarage angestrebt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Schüttorf verfolgt das städtebauliche Ziel, Planungsrecht für zusätzliche Wohngebiete zu schaffen und dafür Flächenpotenziale zu entwickeln. Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterschiedliche Gebäudetypen mit dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen. Um den bestehenden heterogenen Siedlungscharakter entlang der „Nordhorner Straße“ weiterzuentwickeln zu können, werden in diesem Bereich „Urbane Gebiete“ (MU) festgesetzt. Die südlich hiervon gelegenen Flächen sollen zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Es werden daher „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die „Allgemeinen Wohngebiete“ in WA1 bis WA3 differenziert.

„Allgemeine Wohngebiete“

Da zukünftig der lokal erkennbare Wohnraumbedarf gedeckt werden soll, werden Nutzungen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen etwa durch unverhältnismäßig intensive Verkehrsrequentierung potenziell stören können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), nicht zugelassen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- und Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem können Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten, usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe daher ausgeschlossen.

„Urbane Gebiete“

Um eine positive städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu erreichen und die angrenzende Wohnbebauung zu schützen, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualbetriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentration, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops (ohne Videokabinen), Bordellen und bordellartigen Betrieben hat häufig eine Verdrängung bzw. eine Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachhaltigen Strukturveränderungen des Gebietes kommen.

So können z.B. von Spielhallen angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben höhere Mieten gezahlt werden. Besonders durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Zudem befinden sich Vergnügungsstätten häufig im Verbund mit anderen Nutzungen, die in ihrem Zusammenwirken ebenfalls unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- und Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ebenfalls ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Des Weiteren sind in den „Urbanen Gebieten“ Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) unzulässig.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage (Hauptnutzung) definiert bzw. einstuft (u.a. VG Minden, Urteil vom 13. Juni 2013 - 9 K 1624/12 -), sind diese als „sonstige Gewerbebetriebe“ bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ in den Baugebieten nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage in den „Urbanen Gebieten“ ausgeschlossen.

Durch diesen Ausschluss soll auch die lokale Werbung der Betrieb vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen. Deshalb wird die Werbung an der Stätte der eigenen Leistung weiterhin zugelassen. Es sind daher lediglich die sogenannten Fremdwerbungen von dieser Festsetzung betroffen.

Unternehmerische und öffentliche Interessen weichen bei der Gestaltung von Werbung häufig voneinander ab. Der Unternehmer ist bei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung neben der Verbesserung der Unternehmensleistung auch an der Selbstdarstellung und Auffindbarkeit seines Betriebes interessiert. Gestalterisch nicht aufeinander abgestimmte Werbeanlagen, die insbesondere durch Größe und auffällige Gestaltung Aufmerksamkeit erzielen wollen, können jedoch die Harmonie des Stadtbildes erheblich beeinträchtigen. Durch den Ausschluss sollen negative optische und städtebauliche Auswirkungen vermieden werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hinweisschilder auf wichtige städtische Funktionen und Versorgungseinrichtungen (bspw. Rathaus oder Wochenmarkt) als städtische Leitsysteme bzw. Orientierungshilfen definiert und nicht als Werbung einstuft. Somit wird das Aufstellen von Hinweisschildern auf entsprechende Nutzungen weiterhin ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit 0,4 und in den „Urbanen Gebieten“ mit 0,8 festgesetzt. Die Ausnutzung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung und Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung zum Ziel. Um eine vollständige Ausnutzung der geplanten Geschossigkeit ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl in den „Allgemeinen Wohngebieten“ mit max. 0,8 bzw. 1,2 und in den „Urbanen Gebieten“ mit 2,4 begrenzt.

Entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung darf ein Kellergeschoss und damit auch eine Tiefgarage im Mittel bis zu 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen (§ 2 Abs. 6 NBauO). Ausgehend von den Planungen des Investors kann festgestellt werden, dass diese Höhe nicht erreicht wird. Aus diesem Grund wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens wesentlich niedriger festgesetzt. Dadurch werden die den Plänen des Investors zugrundeliegenden städtebaulichen Gestaltungsabsichten planungsrechtlich fixiert und dem entgegenstehenden Entwicklungen vorgebeugt.

Die Höhe eines Vollgeschosses ist gesetzlich nicht definiert, weshalb durch eine geschickte Ausnutzung der bisherigen Regelungen deutlich höhere Gebäude als im näheren Umfeld entstehen können. Für die räumlich wahrnehmbare Struktur ist die Gebäudehöhe entscheidend. Um die Gebäude im Plangebiet in ihrer Kubatur verbindlich zu beschränken und Überschreitungen auszuschließen, wird die Höhe der Gebäude zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe definiert.

Die maximalen Gebäudehöhe wird über Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Damit sollen starke Höhenschwankungen vermieden werden. Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des

Erdgeschossfertigfußbodens orientiert sich am Geländeniveau und an den umgebenden Straßen / Gebäuden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung und Bauweise gilt auch künftig die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gegenüber dem städtebaulichen Konzept sind die Baufenster etwas größer ausgelegt, um den Bauherren einen gewissen Spielraum bezüglich der Gebäudepositionierung und Ausgestaltung einzuräumen.

Die Baufenster halten überwiegend einen Abstand von 6 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen ein. Hierdurch soll eine der Bebauung vorgelagerte Errichtung von Stellplätzen ermöglicht und eine geordnete Gliederung des Straßenraumes erreicht werden. Gleichzeitig soll durch dieses Vorgehen einer übermäßigen Flächenversiegelung in den der Erschließung am weitesten abgewandten Bereichen vorgebeugt und eine attraktive Gestaltung der Flächen bspw. in Form einer Spielfläche ermöglicht werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 3 NBauO als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festlegung von Firstrichtungen wird bewusst verzichtet, da hierzu kein besonderes städtebauliches Erfordernis vorliegt. Die grundsätzliche Orientierung der Plangebietsfläche und die topografischen Strukturen lassen eine weitgehende Südorientierung der zukünftigen Baukörper und damit eine Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Die Errichtung von Niedrigenergie- oder Nullenergiehäusern bleibt der Entscheidung der einzelnen Bauherren vorbehalten.

Mit dem vorgegeben Farbspektrum zur Dacheindeckung soll den Bauherren ein möglichst großer Gestaltungsspielraum gegeben werden. Im Umkehrschluss sollen ortsuntypische Farben wie u.a. blau oder grün ausgeschlossen werden. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten, wird für das Plangebiet ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Farbgebung und Materialität für die Außenwände zugelassen.

Mit der Festsetzung zur Dimension der Einfriedungen soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit im Wohngebiet sichergestellt werden. Dabei wurde das Bedürfnis nach Abgrenzung berücksichtigt, aber durch maximale Maßangaben begrenzt

Es werden weitere Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Errichtung von Photovoltaikanlagen getroffen. Die Festsetzungen werden aufgrund ihrer ökologischen und klimatischen Bedeutung in Kapitel 5.6 begründet.

5.5 Verkehr/ Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung mit Anbindung zur „Nordhorner Straße“. Die innere Gebietserschließung greift die vorhandene Ringerschließung auf und gliedert diese im Zentrum, um zu nutzungsgerechten Grundstückszuschnitten zu gelangen. Im zentralen Bereich wird der Bau einer Tiefgarage angestrebt. In den übrigen Teilgebieten werden die erforderlichen Stellplätze oberirdisch und überwiegend entlang der Straße angeordnet.

Zwischen Garageneinfahrt bzw. überdachtem Stellplatz und der der Einfahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten, um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuschränken. Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Änderungen bezüglich der Oberflächenentwässerung sind nicht zu erwarten.

5.6 Immissionen

Der Bebauungsplan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Dadurch werden im Sinne der Baunutzungsverordnung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ planungsrechtlich ermöglicht. Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen werden insofern nicht angenommen. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet hervorgerufenen Geräuschauswirkungen, durch Kinder beim Spielen im Freien, sind im Regelfall keine unzumutbare Belästigung und ortsüblich, sozialadäquat in der Bevölkerung allgemein akzeptiert.

Immissionsvorbelastungen verkehrsbedingter Art bestehen durch die Kfz-Emissionen der „Nordhorner Straße“. Das Emissionsband wurde gutachterlich¹ auf seine Auswirkungen hin untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es im Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm am Tag und in der Nacht zu deutlichen Schallbelastungen kommt, die über den Orientierungswert der DIN 18005 für die geplante Gebietsausweisung liegen.

¹ Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Schüttorf, Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnquartier Schümer Werk II“, Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm), Osnabrück, 22.03.2023

Bei der Auswahl der einzusetzenden Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollte den aktiven Schallschutzmaßnahmen Vorrang gegeben werden, da durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen im Wohnumfeld, d.h. auf den Außenwohnbereichen erreicht werden kann. Damit wird auch dem Grundgedanken des Gebietsschutzes der DIN 18005 Rechnung getragen. Als aktive Schallschutzmaßnahmen können z.B. Schallschutzwände oder Erdwälle in unmittelbarer Nähe der Emissionsquelle oder des Immissionsortes eingesetzt werden, um die Schallausbreitung zwischen Emissionsquelle und schutzwürdiger Nutzung zu erschweren und damit die Geräuschimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen zu vermindern.

Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen soll in der vorliegenden Planung aber auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Zudem können auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung sowie den geplanten Verkehrsflächen keine ausreichenden Überstandslängen realisiert werden, sodass sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen keine ausreichende Minderungswirkung einstellen wird.

Die Außenwohnbereiche dürfen nur auf der zur „Nordhorner Straße“ abgewandten Gebäudeseite errichtet werden, da die Außenwohnbereiche nur dort vom eigenen Gebäude ausreichend geschützt werden. Wenn Außenwohnbereiche an anderen Gebäudefassaden geplant werden, müssen diese mit verglasten Loggien oder verglasten Balkonen geschützt werden.

Ausgehend von der schalltechnischen Untersuchung werden für die Aufenthaltsräume die Lärmpegelbereiche III bis IV festgesetzt. Da es überwiegend nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

5.6 Natur und Landschaft/ Grünordnung

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet zum größten Teil durch das Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich jedoch eine Streuobstwiese, auf der mehrere alte Obstbäume standen und die randlich mit Walnussbäumen bewachsen ist. Die Obstbäume sind inzwischen gefällt worden. Um die ehemaligen Strukturen in räumlicher Nähe aufzugreifen, wird im Bereich vom WA1 und WA2 ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Fläche ist mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Im Norden des Plangebietes ist ein Pflanzgebot zur Randeingrünung festgesetzt. Durch die anzupflanzenden Gehölze wird der Eindruck einer geschlossenen Bebauung gemindert. Zur freien Landschaft wird ein visueller Bruch zwischen der Bebauung an der „Nordhorner Straße“ und der dahinterliegenden Bebauung geschaffen.

Das Plangebiet sowie dessen Umfeld sind durch Straßen und die städtische Ausprägung, wie Versiegelung und Überbauung, als Lebensraum für Tiere bereits erheblich vorbelastet. Im Rahmen des

Planverfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² erstellt, welcher zu folgenden Ergebnissen kommt:

„[...] Die Vorkommen von möglichen planungsrelevanten Arten wurde überprüft und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bewertet. Für die Arten Star, Feldsperling, Stieglitz, Bluthänfling und Gartenrotschwanz kann das Eintreten von Verbotstatbeständen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgeschlossen werden, da die Bäume auf einer Obstwiese bereits entnommen wurden (worst-case-Betrachtung). Für diese Arten ist als Ausgleichsmaßnahme an einem geeigneten Standort eine Obstwiese neu anzulegen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartiersstrukturen von Fledermäusen konnten sonst im Plangebiet nicht festgestellt werden. Jedoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Nistplätze von Vögeln im Plangebiet liegen und es zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird. Daher ist es erforderlich, die Baufeldräumung und den Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG liegen bei Beachtung der genannten Maßnahmen [...] für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie für besonders geschützte Pflanzenarten nicht vor. [...]“

Da zur Verwirklichung der Planung die ehemaligen Fabrikhallen abgebrochen und ein Gebäude umgebaut werden sollen ist ergänzend eine Fledermausuntersuchung³ des vorhandenen Gebäudebestandes durchgeführt worden. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„[...] Die für den Abbruch vorgesehenen Fabrikationshallen [...] und das für den Umbau bestimmte [...] Gebäude [...] werden aktuell und wurden ganz offensichtlich auch in der Vergangenheit weder von Fledertieren noch von Eulen (Steinkauz/Schleiereule), Schwalben, Mauerseglern, Sperlinge oder anderen dem besonderen Schutz unterliegenden Tierarten (sog. Planungsrelevante und sonstige dem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegenden Tierarten) besiedelt. Es diene bzw. dient weder in der Vergangenheit noch aktuell dem Augenschein nach als Wochenstube, Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse, als Brut- oder Ruheplatz für Vögel wie Schwalben oder den Turmfalken. Das Potenzial der Bauwerke wird für diese Tiergruppen aufgrund der Konstruktionsprinzipien (z.B. Dächer ohne eigentliche Dachböden, flache Konstruktionen mit Heraklitplatten unter den Pfannen etc., Teerbahnen bei Flachdach auf Holzunterlagen ohne Hohlräume, massive Mauerwerke, glatte Wände ohne Nischen, überwiegend Stahlträger, helle Räume) äußerst gering eingeschätzt. Der Umbau bzw. der Abbruch dieser Bauwerke wird keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und somit keinen Konflikt mit dem Artenschutz hervorrufen (etwa Zerstörung eines Ruhe- und potenziellen Brutplatzes). Die Artenschutzrechtliche Bewertung kommt abschließend zu dem Schluss, dass es keine Gründe gibt, die den geplanten Bauvorhaben entgegenstehen und/oder weitere Maßnahmen (etwa im Sinne einer ASP II) erforderlich machen.“

² BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnquartier Schümer Werk II“, Stadt Schütterf, Belm, 31.03.2023

³ a.a.O

Zur Verbesserung des Artenschutzes innerhalb des Satzungsbereiches enthält die Artenschutzprüfung folgende Maßnahmenempfehlungen:

- „Das Konzept Animal-Aided-Design (AAD) zeigt in einem interdisziplinären Ansatz von Ökologie, Zoologie, Architektur, Landschaftsarchitektur und Planung, wie konkrete Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der urbanen biologischen Vielfalt im Wohnumfeld ökologisch sinnvoll und in ästhetisch ansprechender Form gelingen können [...]. Es wird empfohlen schon im Planungsstadium Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und damit Steigerung der Wohnumfeldsqualität, auch für den Menschen, zu ergreifen.
- Konkret bedeutet dies z.B. bei dem Neubau von Gebäuden auch Raum für gebäudebrütende bzw. -nutzende Tierarten zu schaffen. Durch die Schaffung von Nischen oder das Aufhängen von Nistkästen können Arten auf sehr einfache Weise einen (Teil-) Lebensraum finden [...]. Auch sog. Einbauquartiere für Fledermäuse sind sinnvoll [...].
- Auf der Homepage „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und der Wiener Umweltschutzorganisation gibt es Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben [...].
- Zum Schutz von Insekten, auch als Nahrung für Vögel und Fledermäuse, wird eine schonende Straßenbeleuchtung als Vermeidungsmaßnahme empfohlen. Als Straßenbeleuchtung sollte dabei eine insektenschonende Beleuchtung nach den neusten Standards und möglichst sparsam gewählt werden [...]. Das bedeutet die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweißen LED-Lampen (Farbtemperatur (CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)). Natriumdampf-Niederdrucklampen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen vorzuziehen, da sie weniger nachtaktive Insekten anziehen. Zudem verbrauchen Natriumdampf-Niederdrucklampen am wenigsten Energie. Es sollen immer Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel gewählt werden. Kugellampen sollen nicht verwendet werden. Darüber hinaus wird die Installation von mehreren, schwächeren, niedrig angebrachten Lichtquellen gegenüber wenigen, starken Lichtquellen auf hohen Masten empfohlen.
- Beim Bau von Gebäuden mit Flachdächern ist auch eine Dachbegrünung zur Schaffung von neuem Lebensraum für verschiedene Artengruppen (v.a. Insekten) gut umsetzbar. Neben der Schaffung von neuem Lebensraum gibt es weitere Vorteile: „Grüne Dächer speichern Regenwasser – bis zu 80 Prozent – und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet die Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima. Sie wirken temperaturnivellierend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischem Verschleiß. [...]“

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird eine extensive Dachbegrünung bei Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Neigung bis 15° festgesetzt. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 25 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete oder geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nebengebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 25 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbstständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Hauptgebäude der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (25 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Energieversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie i.d.R. genutzt werden kann.

Die Festsetzung der Solarminderungsfläche von mindestens 25 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 25 % Solarminderungsfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus erwünscht, wenn dies für den Bauherren wirtschaftlich vertretbar ist.

Die vorgenannten Maßnahmen spiegeln das aktuelle kommunale Vorgehen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen wider. Die Festsetzungen werden auch in anderen aktuellen Bauleitplänen getroffen, um den kommunalen Umgang mit dem Thema dahingehend zu vereinheitlichen.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope werden durch die Planung weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen.

5.7 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

6. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

7. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 2,5 ha.

Nutzungsart	Größe	
	In m ² ca.	In % ca.
Allgemeine Wohngebiete	21.000	84
Verkehrsflächen	4.000	16
Gesamtgröße	25.000	100

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 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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

1.1 Boden / Fläche

Der Plangeltungsbereich liegt laut der Bodenkarte (BK50) des Landes Niedersachsen in der Bodenlandschaft „Talsandniederungen“, der Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ und der Bodenregion „Geest“.

Der vorherrschende Bodentyp ist der „Mittlere Gley-Podsol“ (G-P3), der mit einer geringen Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit angegeben wird. Nur in einem kleinen Bereich im Südwesten des Planungsgebietes tritt auch der „Mittlere Plaggenesch unterlagert von Podsol“ als Boden auf, welcher eine hohe Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit aufweist.

Ein großer Teil des Plangeltungsbereiches ist bereits baulich in Anspruch genommen und versiegelt. Nur der südwestliche, an der „Wietkampstraße“ gelegene Teil ist eine unbebaute Grünfläche.

Für das Grundstück des ehemaligen Schümerwerks II (Gemarkung Schüttorf, Flur 11, Flurstück 88/14) ist eine orientierende Bodenuntersuchung⁴ durchgeführt worden. Ein Verdacht auf eventuelle Bodenverunreinigungen bestand im Bereich der Bestandsgebäude entlang der „Nordhorner Straße“. Den Untersuchungsergebnissen zufolge steht auf der Untersuchungsfläche unterhalb der Bebauung flächendeckend eine bis 0,55 m bis 0,7 m mächtige Auffüllung aus schluffigen, schwach mittelsandigem, humosen Fein und Mittelsand an, die vereinzelt Bestandteile von Ziegelbruch aufweisen. Die zumeist geringe Mächtigkeit der Auffüllungsschichten von weniger als 1,0 m lässt darauf schließen, dass die Schichten als tragfähiger Unterbau der Oberflächenbefestigung bzw. der Sohlfundamente eingebaut wurden.

⁴ Umtec, Orientierende Untersuchung Schümerwerk 2 in Schüttorf, Osnabrück, März 2021

Unterhalb der Auffüllungsschichten stehen natürliche schwach feinsandige, schwach grobsandige Mittelsande bzw. mittelsandige, partiell schwach schluffige Feinsande an, für die gemäß dem organoleptischen Befund keine Schadstoffbelastungen anzunehmen waren.

Für die untersuchte Fläche ist somit aus altlastentechnischer Sicht von keiner Gefährdung für das Grundwasser sowie für die künftige Nutzung als Wohngebiet auszugehen. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast kann insgesamt als ausgeräumt gelten. Auch für zukünftige bauliche Nutzungsänderungen ergeben sich hieraus zunächst keine wesentlichen Einschränkungen.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Der Plangeltungsbereich ist dem hydrogeologischen Raum „Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet“ sowie dem Teilraum „Niederungen im nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiet“ zugeordnet. Offene Wasserflächen oder gesetzliche Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Etwa 20 m südlich der Plangebietsgrenze fließt der Schümergraben in nordwestliche Richtung und etwa 40 m südlich liegt ein Regenrückhaltebecken.

Die Grundwasserstufe des Planungsgebietes wird laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem mit „GWS 5 – sehr tief“ angegeben. Bei einer Geländehöhe von durchschnittlich etwa 33 m ü. NHN. Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung⁵ ist Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,0 m unter GOK festgestellt worden.

Das nächste größere Fließgewässer in der Umgebung bildet die ca. 400 m im Nordosten des Planungsgebietes liegende Vechte, welche Schüttorf durchquert und in nordwestlicher Richtung weiterfließt.

1.3 Klima / Lufthygiene

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Grafschaft Bentheim von 1998 gehört der Landkreis zur Maritim-Subkontinentalen Flachlandregion. Es handelt sich um ein atlantisch beeinflusstes Klima, mit kühlen Sommern und milden Wintern. Kennzeichnend sind zudem geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur sowie hohe Niederschläge, starke Bewölkung und eine hohe Luftfeuchtigkeit. Generell herrschen Westwindlagen vor.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an die K37 („Nordhorner Straße“) und im Osten an die „Wietkampstraße“. Unmittelbar nördlich der K37 grenzt zudem ein Siedlungsgebiet an und östlich liegt eine weitere kleine Gewerbefläche sowie die Oberschule Schüttorf, mit einer ausgedehnten Parkplatzfläche. Südlich und westlich des Geltungsbereiches erstrecken sich zudem Ackerflächen, Grünlandflächen und vereinzelt auch mit Gehölzen bewachsene Flächen, welche von allen Seiten durch bebaute Flächen eingeschlossen sind. Durch seine Lage ist von einer ausgeglichenen,

⁵ Umtec, Orientierende Untersuchung Schümerwerk 2 in Schüttorf, Osnabrück, März 2021

innenstadtähnlichen kleinklimatischen Situation im Plangebiet auszugehen. Lufthygienische Belastungen erheblichen Umfangs sind nicht bekannt.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 772 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit ca. 207 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Landkreis Graftschaft Bentheim ist zum größten Teil der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“ zuzuordnen. Diese teilt sich weiter in naturräumliche Haupteinheiten eine, welche in dem Landschaftsrahmenplan des Kreises Graftschaft Bentheim weiter differenziert wurden. Demnach fällt der überwiegende Teil Schüttofs in den Bereich der naturräumlichen Haupteinheit 580 „Nordhorn-Bentheimer Sandgebiet“ und das Plangebiet liegt in dem Unterbereich 580.1 „Vechte-Niederung“.

Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturdenkmäler sind innerhalb des Plangebietes und des unmittelbaren Nahbereiches nicht vorhanden. Das nächste Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Bentheimer Wald“ (LSG NOH 00009), welches ebenfalls als FFH-Gebiet „Bentheimer Wald“ (Nr. 3608-302) ausgewiesen ist und 670 m südwestlich den Plangebietsgrenze liegt. Zudem liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Am Brückenbrink“ (GLB NOH 00002) ca. 430 m nordöstlich des Plangelungsbereiches. Etwa 300 m nördlich des Plangelungsbereiches befindet sich ein für Brutvögel wertvoller Bereich. Dieser umfasst einen großen Teil der Wiesen und Felder im Auenbereich der Vechte.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁶ erstellt, welcher zu dem Ergebnis kommt, dass für die Arten Star, Feldsperling, Stieglitz, Bluthänfling und Gartenrotschwanz kann das Eintreten von Verbotstatbeständen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgeschlossen werden, da die Bäume auf einer Obstwiese bereits entnommen wurden (worst-case-Betrachtung).

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartiersstrukturen von Fledermäusen konnten sonst im Plangebiet nicht festgestellt werden. Jedoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Nistplätze von Vögeln im Plangebiet liegen und es zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird.

⁶ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnquartier Schümer Werk II“, Stadt Schüttof, Belm, 31.03.2023

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Planungsraum stellt sich als überwiegend bereits bebaute Fläche dar. Das Orts- und Landschaftsbild wird vor allem durch das Schümer-Werk geprägt, welches als größtenteils verlinkerte ehemalige Fabrikhalle mit Shed- und Flachdächern charakterisiert werden kann.

Im Norden des Planungsraumes prägen bereits bestehende, nördlich der „Nordhorner Straße“ (K 37) liegende Siedlungsstrukturen das Orts- und Landschaftsbild und im Süden und Südosten sind neben vorhandenen Siedlungsstrukturen zudem eine Oberschule und eine Sporthalle gelegen. Der Südwesten wird hingegen durch mehrere Acker- und Grünflächen geprägt, welche von Siedlungsstrukturen umgeben sind. Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen jedoch keine besondere Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Landschaft auf.

1.6 Mensch / Gesundheit

Die „Nordhorner Straße“ (K 37) und die „Wietkampstraße“ erschließen das Plangebiet von Norden und Osten. Erstere könnte das Plangebiet durch Verkehrslärm belasten, da es sich um eine Hauptverkehrsachse Schüttorf handelt und das Plangebiet unmittelbar anschließt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ durchgeführt. Im Plangebiet kommt es demnach durch den Straßenverkehrslärm am Tag und in der Nacht zu deutlichen Schallbelastungen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für die geplante Gebietsausweisung liegen.

Entlang der K 37 verlaufen beidseitig Radwege, welche einen Anschluss des Planungsgebietes an die umliegenden Siedlungen ermöglicht. Südlich des Plangebietes ist zudem parallel des „Schümergrabens“ ein in die Landschaft eingebundenes Fuß- und Radwegenetz vorhanden, welches unter anderem die „Wietkampstraße“ und den „Baumweg“ miteinander verbindet.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

1.8 Wechselwirkungen

Die bisherige Flächennutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander

⁷ Planungsbüro Hahm GmbH, Stadt Schüttorf, Bebauungsplan Nr. 96 „Wohnquartier Schümer Werk II“, Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm), Osnabrück, 22.03.2023

und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht bekannt.

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

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird teilweise eine Versiegelung bisher unbebauter Flächen planungsrechtlich ermöglicht. Durch eine Flächeninanspruchnahme kann eine Verlagerung des Oberbodens eintreten und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u. a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt, führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktionen jedoch teilweise verhindert werden. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlungen bleibt im Plangebiet erhalten.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades ist auf den Flächen infolge der festgesetzten Grundflächenzahl gegenüber der tatsächlichen Versiegelung langfristig eine Entsiegelung der Flächen zu erwarten. Damit einhergehend sind eine höhere Grundwasserneubildung sowie ein geringerer Oberflächenwasserabfluss.

2.3 Klima / Lufthygiene

Die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Inanspruchnahme wird das lokale Temperaturniveau und die örtliche Luftfeuchtigkeit auf der Fläche voraussichtlich nicht spürbar negativ beeinflussen. Es handelt sich angesichts der im Bestand vorhandenen Versiegelung insgesamt um eine geringe zusätzliche Versiegelung im Stadtgebiet.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche kann in gewisser Weise das Artengefüge durch zusätzliche Bebauung eingeschränkt werden. Die bauliche Inanspruchnahme kann zu einem Verlust an Lebensraum und eventuell zu einer Verdrängung einzelner Individuen führen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind in erster Linie dadurch zu erwarten, dass die im Plangeltungsbereich bereits vorhandenen Baustrukturen („Schümer-Werk II“), bis auf einzelne Teile, durch Wohnbebauung ersetzt werden. Die die Obstwiese im Südosten des Plangebietes ist bereits zugunsten von Wohnbebauung beseitigt worden. Um die ehemaligen Strukturen aufzugreifen, ist im Süden des Plangeltungsbereiches ein Pflanzgebot zum Anpflanzen von Obstbäumen festgesetzt.

2.6 Mensch / Gesundheit

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Das vorhandene Fuß- und Radwegenetz außerhalb des Plangeltungsbereiches kann zur Naherholung und Freizeitgestaltung genutzt werden.

Aufgrund der Immissionsvorbelastung durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden „Nordhorner Straße“ werden unter dem Vorsorgeaspekt Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Da eine zusätzliche Bauflächenausweisung für die Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs erforderlich ist, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar. Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Zur Kompensation der Versiegelung am Boden sind die Dachflächen zu begrünen. Begrünte Dächer sind durch Niederschlagsrückhaltung und Abflussverzögerungen zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement. Um die Strukturen der ehemaligen Obstbaumwiese aufzugreifen, ist im Süden des Plangeltungsbereiches ein Pflanzgebot zum Anpflanzen von Obstbäumen festgesetzt.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:
Osnabrück, 04.04.2023
Bg/We-21304011-04

Planungsbüro Hahm GmbH