

Ingenieurbüro

Städtebauliche Planungen

Postfach 1206  
49126 Wallenhorst

**FLEITZ**

## **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ost“**

**Gemeinde Altenberge  
· Kreis Steinfurt**

**Entwurf**

Anlage:

Begründung  
Erweiterungsplan M 1:1000

Anlage 1  
Anlage 2

## **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Altenberge**

### **01. Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 14.09.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Ost“ im Rahmen einer 5. Änderung zu erweitern.

Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,480 ha südlich des Bebauungsplangebietes an der Oststraße (gen. „Trumpenstiege“) im Westen, sowie dem Eschhuesbach im Norden und landwirtschaftlicher Nutzfläche im Süden und Osten.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Altenberge, Flur 15 und beinhaltet teilweise das Flurstück 206.

### **02. Einordnung in übergeordnete Planungen**

Aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster wird das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge ist der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durchgeführt wird, wird dieser Bereich als „gewerbliche Baufläche“ und der Bereich des Eschhuesbaches mit seinen Uferstreifen als Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt.

### **03. Planungsziel**

Anlaß für die Aufstellung dieser Bebauungsplanerweiterung ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung dieses Bereiches zu schaffen, ist die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und die Festsetzung dieses Bereiches im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ erforderlich.

### **04. Bestand**

Der Erweiterungsbereich wird z. Zt. insgesamt als Grünland genutzt. Der Begründung liegt ein Bestandsplan im M 1 : 1000 bei.

An der südlichen Seite des Eschhuesbaches, der die nördliche Begrenzung des Erweiterungsbereiches bildet, sind einzelne Sträucher vorhanden, im Südosten des Erweiterungsgebietes einzelne Obstbäume.

Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich der Straße „Trumpfenstiege“ verläuft die Bahnlinie Gronau – Münster (Kbs 407).

Das Plangebiet wird von West nach Ost im nördlichen Bereich von einer Mischwasserkanalisation DN 600 gekreuzt.

Ca. 300 m westlich des Plangebietes beginnt die zur Ortslage Altenberge gehörende Wohnbebauung.

## 05. Planung

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde Altenberge werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Gewerbegebiet mit max. 2geschossiger Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe entsprechend dem anschließenden Gewerbegebiet auf max. 10,00 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch extreme Gebäudehöhen zu vermeiden.

Da aufgrund der westlich gelegenen Wohnbebauung eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung dieser Grundstücke jedoch nicht möglich ist, wird das Plangebiet nach der Art der zulässigen Nutzungen entsprechend dem „Abstandserlaß 1998“ gegliedert. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, dass in den jeweiligen Baugebieten nur solche Betriebe angesiedelt werden können, die keine unzumutbaren Immissionen für die benachbarte Wohnbebauung verursachen. Hierbei wird berücksichtigt, dass langfristig eine Ausdehnung der Wohnbebauung nach Osten nicht auszuschließen ist.

Im gesamten Erweiterungsgebiet werden daher nur solche Betriebe zugelassen, die nach diesem „Abstandserlaß“ einen Abstand von max. 100,00 m zu allgemeinen oder reinen Wohngebieten erfordern. Auch für die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude im Umfeld des Bebauungsplanes sind aufgrund dieser Gliederung keine unzumutbaren Immissionsbelastungen zu erwarten.

In einem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO u. a. „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig. Zu diesen Gewerbebetrieben zählen grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

Für Einzelhandelsbetriebe ergibt sich eine Einschränkung lediglich aus § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Da aber auch bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht die erforderliche Großflächigkeit aufweisen, negative Auswirkungen der v. g. Art zu befürchten sind, wenn sich

die Betriebe in nicht für sie geeigneten Gebieten ansiedeln, soll die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Änderungs- / Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ost“ verhindert werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die im Zusammenhang mit störenden Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben geführt werden (z. B. Kfz-Handel), soll jedoch nicht verhindert werden. Auch sollten Betriebe, die aufgrund der eingeschränkten Sortimente oder der geringen Betriebsgröße keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Ortskern Altenberge erwarten lassen, ausnahmsweise zulässig bleiben. Einzelhandelsbetriebe der Nahrungsmittelbranche (ausgenommen Kioske, Imbißstände etc. bis zu 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sollen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden, um diese Nutzungen dem Ortskern zuzuordnen.

Darüber hinaus werden im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet soll der Aufnahme von Gewerbebetrieben dienen, die aufgrund ihrer Emissionen nicht in unmittelbarer Nähe der Ortslage zugelassen werden können. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten liefe dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider.

Die vorhandene Mischwasserleitung wird mit einem Leitungsrecht belegt, das eine ungehinderte Wartung zuläßt.

Der im Norden liegende „Eschhuesbach“ hat im rechtskräftigen Bebauungsplan eine 5,0 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft zur Gewässerunterhaltung. Dieser 5,0 m breite Raum wird auch auf der südlichen Seite des Eschhuesbaches als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Eine textliche Festsetzung sichert, dass der Uferstreifen entlang des „Eschhuesbaches“ von jeglicher Bebauung sowie Bodenauffüllungen und Einfriedungen freizuhalten ist.

Die Geschoßflächenzahl mit 1,6, sowie auch die Grundflächenzahl mit 0,8 entsprechen den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Plan.

Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen festgesetzt.

## **06. Erschließung**

Der Erweiterungsbereich wird über die vorhandene „Trumpenstiege“ erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

## **07. Ver- und Entsorgung, Altlasten**

Die Versorgung des Plangebietes (Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden der Kläranlage Altenberge zugeführt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die

öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. LWG eingeholt.

Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, dass sie der Kanalisation und der Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Die Ansiedlung derartiger Betriebe ist mit den wasserrechtlichen Dienststellen abzustimmen.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Betriebe, die eines erhöhten Feuerschutzes bedürfen, müssen ggf. hierfür in Abstimmung mit den zuständigen Behörden selbst sorgen, da bei derartigen Betrieben nicht unbedingt ein ausreichender Schutz aus der zentralen Wasserversorgung gewährleistet werden kann.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Altablagerungen, Altstandorte bzw. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## 08. Eingriff in Natur- und Landschaft

Der Änderungs- / Erweiterungsbereich wird z. Zt. insgesamt als Grünland genutzt.

Der anliegende Bestandsplan weist die konkrete Grünflächennutzung aus.

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet und weist auch keine zu schützenden landschaftlichen Bestandteile auf.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (§ 1 a BauGB) und des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 a BNatSchG) sind unter anderem auch bei Änderung von Bebauungsplänen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft abzuwägen.

In den nachfolgenden Tabellen wird der Bestand der Eingriffsfläche und der Kompensationswert der Planung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell bewertet.

**Tabelle 1 - Eingriffsfläche Bestand**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>	<b>WE/ha</b>	<b>Begründung</b>	<b>WE</b>
1	Eschhues Bach	0,009	1,4	kanalisiert, Uferbepflanzung	0,0126
2	Gehölzsaum + Baumreihe	0,025	1,4	Uferböschung mit heim. Strauch- und Baumarten, tlw. Obstgehölze	0,0350
3	Grünland/Wiese	0,425	1,1	Pferdekoppel	0,4675
4	Gehölzsaum	0,006	0,8	Verkehrsgrün, heim. Arten	0,0048
5	Obstbäume	0,015	1,6	Unterpflanzung mit Wildsträuchern, tlw. junge Bäume	0,0240
	Eingriffsfläche:	0,480		Eingriffsflächenwert:	0,5439

**Tabelle 2 - Eingriffsfläche Planung**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche</b>	<b>WE/ha</b>	<b>Begründung</b>	<b>WE</b>
(A)	Erhalt				
1	Eschhues Bach	0,009	1,4	unverändert	0,0126
2	Gehölzsaum	0,025	1,4	Uferböschung, unverändert	0,0350
3	Grünland	0,040	1,1	Fläche für Gewässerunterhaltung	0,0440
4	Grünland	0,077	1,1	Fläche für Leitungsrecht unverändert	0,0847
(B)	Neuanlage				
5	GE II, GRZ 0,8	0,263	0,0	versiegelt	0,0000
6	GE II, Freiflächen (20 % der Bauflächen)	0,066	0,8	Grünanlage	0,0528
		0,480		Kompensationswert:	0,2291

Bilanzierung: Eingriffsflächenwert 0,5439 WE  
 - Kompensationswert 0,2291 WE  
 0,3148 WE

Die Bilanzierung der Bestandsbewertung mit den Planungsauswirkungen ergibt einen Kompensationsrestwert von 0,3148 WE.

Durch geeignete Maßnahmen muß dieser Kompensationsrestwert an anderer Stelle ausgeglichen werden.

**Beispielhafte Berechnung externer Ausgleichsmaßnahmen**

Aufforstung von Ackerfläche

Aufwertungsfaktor 1,2 WE/ha

0,3148 WE: 1,2WE/ha = 0,262 ha Ausgleichsfläche

Die Lage der geplanten Kompensationsfläche und der Zeitraum der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird beim Satzungsbeschluß der 5. Änderung konkret benannt.

Darüber hinaus wird für die gem. § 47 BauONW erforderlichen Einstellplätze das Anpflanzen möglichst heimischer standortgerechter großkroniger Laubbäume und für die Grundstückseinfriedungen eine Eingrünung festgesetzt, um einerseits einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung von Grundstücksflächen zu erreichen, andererseits eine Beschattung der Stellplätze zu sichern und das Erscheinungsbild der Grundstückseinfriedungen zu verbessern.

## 09. Immissionsschutz

Wie bereits unter Ziffer 05 erläutert wurde, ist das Plangebiet entsprechend dem Abstandserlaß 1998 gegliedert, um einen ausreichenden Schutz der anliegenden Wohnbebauung vor gewerblichen Immissionen zu sichern. Für den Bereich der Änderung werden Betriebe der Ziffern 1 – 191 als unzulässig festgesetzt.

## 10. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungs- / Erweiterungsgebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im rechtskräftigen Bebauungsplan, der auch für den Erweiterungsbereich gilt, wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

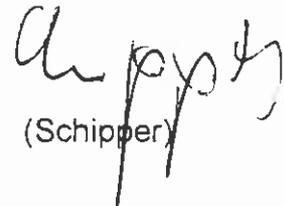
Aufgestellt, Oktober 1998  
geändert, 21.01.1999  
im Auftrag



Dipl.-Ing. B. Fietz

GEMEINDE ALTENBERGE

Der Gemeindedirektor

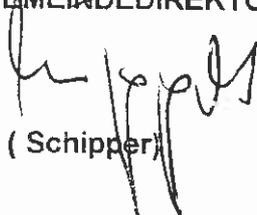


(Schipper)

Vorstehende Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Altenberge hat mit dem Entwurf des Änderungsplanes in der Zeit vom 22.02.1999 bis zum 22.03.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

48341 Altenberge, den 23.03.1999

DER GEMEINDEDIREKTOR



( Schipper)

Am 03.05.1999 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, die vorstehende Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gewerbegebiet Ost“ der Gemeinde Altenberge beizufügen.

48341 Altenberge, den 03.05.1999



(Gerdes)  
Bürgermeister