

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Ost II“

**Gemeinde Altenberge
Kreis Steinfurt**

Anlagen

Begründung
Änderungsplan M 1:1000

Anlage 1
Anlage 2

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Ost II“ der Gemeinde Altenberge

01. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 14.09.1998 die Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Ost II“ beschlossen.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,939 ha östlich der Bahnlinie Münster - Gronau unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße (Kreisstraße Nr. 50) und westlich der K 64.

02. Einordnung in übergeordnete Planungen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge ist der Planbereich als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt und wird parallel zur Änderung als „Gewerbliche Baufläche“ geändert.

03. Planungsziel

Innerhalb des Planbereiches soll für einen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ansässigen Getränkemarkt eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden, und für die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens wird Raum gebildet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestand und die Weiterentwicklung sowie eine gewerbliche Nutzung des noch unbebauten Grundstückes zu schaffen, ist die Aufstellung dieser Bebauungsplanerweiterung erforderlich.

04. Bestand

Im westlich angrenzenden Bereich des Plangebietes sind bereits zwei Grundstücke mit einer Kfz-Werkstatt einschließlich Kfz-Handel und einem Getränkemarkt bebaut. Die übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes werden z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzt.

Südlich der Bahnhofstraße schließt sich das Bebauungsplangebiet Nr. 31 „Gewerbegebiet Ost“ an, das größtenteils bebaut ist.

Im Osten und Norden des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ca. 300 m westlich des Plangebietes beginnt die zur Ortslage Altenberge gehörende Wohnbebauung.

Der konkrete Bestand wird in der Anlage zu dieser Begründung dokumentiert.

05. Planung

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

Da aufgrund der westlich gelegenen Wohnbebauung eine uneingeschränkte gewerblich 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 westlich vorhandene Wohnbebauung verursachen. Im gesamten Plangebiet werden daher nur solche Betriebe zugelassen, die nach diesem „Abstandserlaß“ einen Abstand von max. 100 m zu allgemeinen oder reinen Wohngebieten erfordern.

Auch für die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind aufgrund der zulässigen Nutzungen keine unzumutbaren Immissionsbelastungen zu erwarten.

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

Da bei Einzelhandelsbetrieben negative Auswirkungen der vorgenannten Art zu befürchten sind, wenn sich die Betriebe in nicht für sie geeigneten Gebieten ansiedeln, soll die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Ost II“ verhindert werden.

Einzelhandelsbetriebe sollen der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen und müssen daher in Wohngebietsnähe angesiedelt sein. Durch die Ansiedlung beliebiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes Ost II bestünde die Gefahr, dass die Kaufkraft aus dem Ortskern abgezogen würde, was den Bemühungen der Gemeinde Altenberge um eine Konzentration des Einzelhandels im Ortskern (Sanierungsgebiet) zuwiderlaufen würde.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die im Zusammenhang mit störenden Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben geführt werden (z. B. Kfz-Handel), soll jedoch nicht verhindert werden.

Auch sollen Betriebe, die aufgrund der eingeschränkten Sortimente (z. B. Getränkemarkt) oder der geringen Größe keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Ortskern Altenberge erwarten lassen, ausnahmsweise zulässig bleiben.

Einzelhandelsbetriebe der Nahrungsmittelbranche (ausgenommen Kioske, Imbißstände etc. bis zu 30 m² Verkaufsfläche) sollen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden, um die Nutzungen dem Ortskern zuzuordnen.

Darüber hinaus werden im Gewerbegebiet Ost II Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet Ost II 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 Gewerbegebietsfläche ist mit einem 5,0 m breiten Pflanzgebotstreifen im Norden, Osten und Süden eingegrünt.

Dieser Pflanzgebotstreifen muß, durch textliche Festsetzung gesichert, in seiner Bepflanzung 12 hochstämmige, heimische Gehölze aufnehmen. Dies ist eine optische Verbesserung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Dieser Pflanzgebotstreifen wird an der K 64 und an der K 50 jeweils einmal durch eine ausgewiesene Ein- bzw. Ausfahrt unterbrochen.

Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen festgesetzt, die zu den Pflanzgebotsstreifen einen ausreichenden Abstand von 5,0 m einhalten.

Nördlich des ausgewiesenen Gewerbegebietes schließt eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ an.

Im Bereich dieser Fläche wird ein Regenrückhaltebecken eingerichtet, das mit ökologisch hochwertigen Randbereichen gestaltet wird. Dieses Becken dient der Niederschlagswasserrückhaltung für die anliegenden Gewerbegebietsflächen und des Baugebietes „Nordwalder Str./Bahnhofstr. Teil II“ (B-Plan Nr. 57). Die Fläche erhält eine Aus- bzw. Einfahrt zur K 64.

Auf Sichtdreiecke wird verzichtet, da die Fahrbahnen durch die Knotenpunktgestaltung (K 64 / K 50) ausreichende Entfernung zu dem angrenzenden Plangebiet ausweisen.

06. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die vorhandene Bahnhofstraße (Kreisstraße Nr. 50) und über die K 64 erschlossen.

07. Ver- und Entsorgung, Altlasten

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

Die anfallenden Schmutzabwässer werden der Kläranlage Altenberge zugeführt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung eingeholt.

Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, dass sie der Kanalisation und 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 ggfs. 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.

Auf dem Flurstück 481 befindet sich eine Boden- und Bauschuttlagerung. Auf dem Gelände wurden auch Abfälle gelagert, daher wird in der Bebauungsplanänderung der Hinweis aufgenommen, dass soweit im Rahmen von Erdarbeiten Auffälligkeiten von Farbe, Geruch usw. festgestellt werden, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, unverzüglich die Untere Abfallbehörde, Umweltamt / Kreis Steinfurt zu benachrichtigen ist.

08. Landschaftspflege – Grüngestaltung

Die un bebauten Flächen des Plangebietes werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt oder sind Abladeplatz für Bauschuttgüter.

Erhaltenswertes Grünpotential ist nicht zu verzeichnen.

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiraum wird in den Randbereichen des Plangebietes, soweit dies aus Gründen des Betriebsablaufes möglich ist, ein flächenhaftes Pflanzgebot für das Anpflanzen von möglichst standortgerechten heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Darüber hinaus wird für die gem. BauO NW erforderlichen Einstellplätze das Anpflanzen großkroniger Laubbäume festgesetzt, um einerseits eine Beschattung der Stellplätze zu erreichen und andererseits das Erscheinungsbild der Grundstückseinfriedungen zu verbessern.

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

In den nachfolgenden Tabellen werden der Bestand der Eingriffsfläche und der Kompensationswert der Planungen nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell bewertet.

Tabelle 1 – Eingriffsfläche Bestand

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Fläche (ha)</i>	<i>WE / ha</i>	<i>Begründung</i>	<i>WE</i>
1	Gehölzsaum	0,025	1,3	heim. Arten, geringe Vielfalt	0,033
2	Graben	0,017	1,2	dichte Uferbepflanzung	0,020
3	Wall	0,073	0,6	Füllboden mit tlw. Bauschutt	0,044
4	Brache	0,172	0,6	offener Boden, stark verdichtet	0,103
5	Bauschutthalde	0,154	0,2	Lagerfläche, Untergrund stark verdichtet	0,030
6	Brache	0,114	0,6	Einfahrt stark verdichtet	0,068
	Eingriffsfläche	0,555		Eingriffsflächenwert	0,298

Tabelle 2 – Eingriffsfläche Planung

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Fläche (ha)</i>	<i>WE / ha</i>	<i>Begründung</i>	<i>WE</i>
(A)	Erhalt				
1	Gehölzsaum	0,025	1,3	unverändert	0,033
2	Graben	0,017	1,2	unverändert	0,020
(B)	Planung				
3	Pflanzgebote	0,053	1,6	Hochstämme heim. Arten, Schutzpflanzung	0,085
4	GE II, GRZ 0,8	0,444	0,0	versiegelt	0,000
5	GE II, Freiflächen	0,016	0,8	Grünanlage	0,013
		0,555		Kompensationswert	0,151

Bilanzierung:	Eingriffsflächenwert	0,298 WE
	- Kompensationswert	0,151 WE
		<u>0,148 WE</u>

Die Bilanzierung der Bestandsbewertung mit den Planauswirkungen ergibt ein Kompensationsdefizit von 0,148 WE.

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

Innerhalb des Plangebietes soll die bestehende Ackerfläche mit bituminöser Zufahrt (Gesamtgröße 0,384 ha) mit einer Fläche für die Wasserwirtschaft (hier: Regenrückhaltebecken) überplant werden.

Der Eingriff durch ein Regenrückhaltebecken gleicht sich i.d.R. selber aus, so dass hier keine Berücksichtigung bei der Bilanzierung erfolgen muß.

Beispielhafte Berechnung externer Ausgleichsmaßnahmen

Aufforstung von Ackerflächen

Aufwertungsfaktor 1,2 WE/ha

0,148 WE : 1,2 WE/ha = 0,123 ha Ausgleichsfläche

Beim Satzungsbeschluß zur Bebauungsplanänderung wird die konkrete Lage der Kompensationsmaßnahme und der Zeitraum der Umsetzung genannt.

09. Immissionsschutz

Wie bereits unter Ziffer 5 erläutert wurde, ist das Plangebiet entsprechend dem „Abstandserlaß 1998“ gegliedert, um einen ausreichenden Schutz der westlich gelegenen Wohnbebauung vor gewerblichen Immissionen zu schützen.

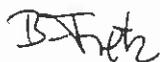
Durch diese Gliederung ist auch für die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude im Umfeld des Bebauungsplanes ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet. Hinsichtlich der verbleibenden Immissionen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das Plangebiet wird durch die Kreisstraße Nr. 64 und durch die Kreisstraße Nr. 50 (Bahnhofstraße) tangiert. Angesichts der geringen Verkehrsbelastung auf den Kreisstraßen sind für das Plangebiet keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten.

10. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im rechtskräftigen Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

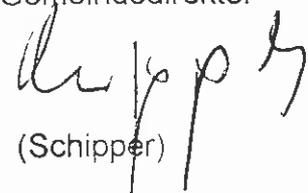
Aufgestellt: Oktober 1998
geändert: 22.01.1999



Dipl.-Ing. B. Fietz

GEMEINDE ALTENBERGE

Der Gemeindedirektor

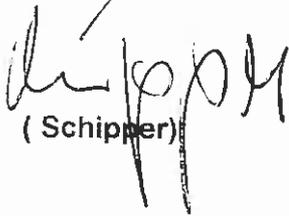


(Schipper)

Vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Ost II“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Ost II“ der Gemeinde Altenberge beizufügen.

48341 Altenberge, den 03.05.1999


(Gerdes)
Bürgermeister