

Gemeinde Altenberge

3. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Ost II“

Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0
Fax: 0541 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Ri/Sc-07178013-03 /22.04.2008

Inhalt:**I. Begründung zum Bauleitplanentwurf**

1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes.....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches der 3. Änderung.....	5
5.	Planungskonzeption	6
5.1	Art der Nutzung	6
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise.....	6
5.3	Gestaltung	7
6.	Erschließung	7
6.1	Verkehrerschließung.....	7
6.2	Technische Infrastruktur	7
7.	Ökologie/Grünflächen.....	7
8.	Immissionsschutz	7
9.	Planverwirklichung/Bodenordnung	8
10.	Flächenbilanz	8
11.	Erschließungskosten	8

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	9
1.1	Geologie/Boden	9
1.2	Gewässer/Grundwasser	9
1.3	Klima/Lufthygiene	11
1.4	Arten/Lebensgemeinschaften	11
1.5	Orts-/Landschaftsbild.....	11
1.6	Mensch/Gesundheit.....	11
1.7	Kultur/Sachgüter	12
1.8	Wechselwirkungen	12
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.1	Boden	12
2.2	Gewässer/Grundwasser	12
2.3	Klima/Lufthygiene	12
2.4	Arten/Lebensgemeinschaften	12
2.5	Orts-/Landschaftsbild.....	13
2.6	Mensch/Gesundheit.....	13
2.7	Kultur / Sachgüter	13
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	14
3.1	Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen	14
3.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
3.2.1	Ermittlung des Eingriffs und Bewertung	14

4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	15
----	---	----

III.	Verfahrensvermerke.....	16
------	-------------------------	----

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 03.12.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Ost II“ beschlossen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt eine Änderung im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Planes befindet sich östlich des Ortskerns der Gemeinde, und zwar unmittelbar östlich der Trasse der Bahnlinie Münster/Gronau sowie direkt nördlich der Kreisstraße K 50. Der Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf die westlichen 10 m der Flurstücke Nr. 475, 477, 485 und 486 in der Flur 11 der Gemarkung Altenberge.

Die Katastergrundlage stammt vom 29.10.2007.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 sind veränderte Anforderungen an die Ausnutzung der zur Bahn orientierten Gewerbegebietsflächen. Mit Hilfe der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kleinteilige Nutzungserweiterungen geschaffen werden. Entsprechende Erweiterungsabsichten wurden seitens der Eigentümer bekundet. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches der 3. Änderung

Der Änderungsbereich erstreckt sich parallel der Bahnlinie Münster/Gronau von der Verkehrsfläche der K 50 (= südlicher Rand des Ursprungsbebauungsplans) bis zum Rand des Gewerbegebietes (= nördlicher Rand des Ursprungsbebauungsplans).

In dem Änderungsbereich gelten bislang die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, dessen Aufstellung am 25.09.1989 beschlossen wurde.

Entsprechend der Pflanzgebotsfestsetzung besteht an der Westseite des Gebietes ein dichter Gehölzstreifen. Auf dem außerhalb benachbarten Grundstück befinden sich weitere Gehölze sowie auf Flurstück Nr. 48 ein wohnbaulich genutztes Gebäude im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Gewerbegrundstücke, die von ihrer Ostseite erschlossen werden, sind überwiegend dicht bebaut und intensiv genutzt.

5. Planungskonzeption

5.1 Art der Nutzung

Die Art der gewerblichen Nutzung bleibt unverändert als „Gewerbegebiete“ erhalten. Die Beschränkungen auf Grundlage des Abstandserlasses bleiben ebenfalls unverändert erhalten.

Die Abstandsliste 1982 des Landes Nordrhein-Westfalen bleibt unbenommen der Aktualisierungen des Abstandserlasses Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen, um innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 einheitliche Beurteilungsmaßstäbe zu bewahren.

In den „Gewerbegebieten“ bleiben weiterhin die Nutzungen „Einzelhandel“ und „Vergnügungsstätten“, die ansonsten in einem Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären, ausgeschlossen. Mit dem Einzelhandelsausschluss werden die Ursprungsfestsetzungen des Planes, die auch den Ergebnissen des aktuellen Einzelhandelsgutachtens entsprechen, bestätigt und ein ansonsten möglicher Kaufkraftabfluss aus dem Ortskern verhindert. Die bislang nur in eingeschränktem Umfang und bei eingeschränkten Sortimenten zulässigen Einzelhandelsnutzungen werden zum weitergehenden Schutz des Ortskerns nur auf derartige Nutzungen beschränkt, die im Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungs- oder Großhandelsbetrieben stehen und eine Verkaufsfläche von max. 30 m² nicht überschreiten.

Die Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches sollen der Aufnahme von Betrieben dienen, die aufgrund ihrer Immissionen nicht innerhalb von Wohngebieten zugelassen werden können. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde emittierenden Gewerbebetrieben nutzbare Fläche verloren gehen. Um dies zu vermeiden, erfolgt weiterhin ein Anschluss dieser Nutzungen.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Sowohl das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als auch die Bauweise bleiben unverändert. Die Verschiebung der westlichen Baugrenze dient allein einer verbesserten baulichen Ausnutzung der Fläche (z. B. durch Baukörpererweiterung) – eine Vergrößerung der baulich in Anspruch genommenen Grundfläche wird dadurch nicht bewirkt. Diese Baugrenzerweiterung erfolgt dabei in vergleichbarer Form wie bereits bei der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans auf Flurstück Nr. 411.

5.3 Gestaltung

Besondere Gestaltungsvorgaben sollen in diesem Bereich der Ortsrandlage weiterhin nicht erfolgen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt auch weiterhin ausschließlich von der K 50 (Bahnhofstraße) über die im Ursprungsplan festgesetzte Stichstraße. Damit ist eine direkte Anbindung an das klassifizierte Straßennetz gewährleistet. Eine direkte Zufahrt von den Grundstücken zur Kreisstraße ist in diesem Bereich auch zukünftig nicht möglich.

Zusätzliche Verkehre sind durch die Baugrenzenverschiebung nicht zu erwarten.

6.2 Technische Infrastruktur

Änderungserfordernisse bei der technischen Infrastruktur werden durch die Planänderung nicht bewirkt. Betriebe mit erhöhtem Löschwasserbedarf müssen ggf. eigenständig Löschwasserreserven bevorraten.

7. Ökologie/Grünflächen

Die ökologische Situation erfährt im Änderungsbereich allenfalls eine geringfügige Veränderung. So können durch die verschobene Baugrenze zukünftig nicht nur Garagen und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO), sondern auch „Hauptgebäude“ bis unmittelbar an den Pflanzgebotstreifen errichtet werden. Dadurch können evtl. Beeinträchtigungen der verwallten Heckenstruktur entstehen. Angesichts der Breite des Pflanzgebotstreifens mit 5,0 m ist jedoch eine erhebliche Störung der ökologischen Funktion des Linearbiotops nicht anzunehmen.

8. Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Art und Intensität der zulässigen Nutzungen hinsichtlich möglicher Immissionen nicht verändert. Durch die Verschiebung der Baugrenze nach Westen kann zwar eine entsprechende Annäherung von Baukörpern an das im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) gelegene Gebäude Bahnhofstraße Nr. 101 erfolgen; daraus resultieren jedoch nicht zwingend höhere Immissionen. Die Verträglichkeit baulicher Anlagen bzw. Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren auch zukünftig ebenso nachzuweisen wie die Einhaltung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstände.

9. Planverwirklichung/Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Realisierung des Plans jedoch nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Die bisher planungsrechtlich festgesetzten Flächen bleiben unverändert. Der Planänderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.000 m.²

11. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende zusätzliche Erschließungskosten entstehen durch die Planänderung nicht.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

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

1.1 Geologie/Boden

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

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Kernmünsterlandes“ mit der Untereinheit „Altenberger Rücken“ zuzurechnen. Als Bodenart herrscht steiniger Lehm und Ton, teils steiniger lehmiger Sand vor. Ausgangsgestein ist Kalkmergel, Tonmergel, kalkhaltiger Sandstein und Schutt. Diese Bodentypen, bestehend aus Braunerde, gut basenhaltig, teils Rendzina und Pelosol, teils pseudovergleyt, sind mittelgründig. Der Untergrund ist gut wasserhaltend, teils staunass und meist schwer bearbeitbar.

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 und Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst sowie im nahen Umfeld nicht bekannt.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich im Plangebiet um besonders schutzwürdige Böden (Staunässeböden) als Biotopentwicklungspotenzial (Extremstandorte). Die vorhandenen Böden sind - als typische Pseudogleye - Böden mit starker oder sehr starker Staunässe bzw. mit lang andauernder Vernässung.

Durch den in den Gewerbegebietsflächen des Plangebietes bereits zulässigen Versiegelungsumfang von maximal 80 % sind naturbelassene Oberbodenschichten unabhängig von der derzeitigen Flächennutzung dort nur in geringem Umfang vorhanden.

1.2 Gewässer/Grundwasser

Gewässer sind innerhalb des Planänderungsbereiches nicht vorhanden.

In Abhängigkeit von der zulässigen, hohen Versiegelungsrate in den Gewerbegebietsflächen des Änderungsbereiches ist die lokale Grundwasserneubildungsrate dort nur als gering einzustufen.

1.3 Klima/Lufthygiene

Aufgrund der rechtlich zulässigen dichten Bebauung im Änderungsbereich ist mit stark schwankenden Temperaturverläufen und tendenziell trockneren bodennahen Luftschichten zu rechnen.

Die westlich des Geltungsbereiches befindlichen Gehölzstrukturen sowie der Pflanzgebotsstreifen werden durch diese Bebauung einerseits belastet; bewirken andererseits jedoch auch einen gewissen Ausgleich für die versiegelten Flächen.

Angesichts der geringen Flächenneigung findet allerdings nur ein eingeschränkter Luftaustausch (vornehmlich in Hauptwindrichtung) statt.

1.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem Perlgras-Buchenwald, stellenweise mit Esche und Bergahorn. Bodenständige Bäume in der offenen Landschaft sind neben der Buche Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Bergahorn, Salweide, Sommerlinde, auf Kalk auch Feldahorn und Esche. Die Strauchschicht besteht aus Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose und Wasser-Schneeball.

1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist in nördlicher und östlicher Richtung vorwiegend durch unterschiedlich große Ackerparzellen mit raumbildenden Gehölzstrukturen sowie einzelnen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt. Die gewerblichen Baustrukturen bilden trotz randlicher Eingrünung einen erkennbaren Siedlungsbeginn, der ansonsten durch die lineare Achse der Bahnlinie gebildet wird.

1.6 Mensch/Gesundheit

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf den Kreisstraßen K 50 und (in geringem Umfang) K 64 sowie der Nutzung der Bahnlinie resultieren Immissionen im Gewerbegebiet und dessen Umfeld. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung werden diese jedoch nicht als erheblich eingestuft.

Landwirtschaftliche Emissionen sind angesichts in der näheren Nachbarschaft nicht vorhandener landwirtschaftlich genutzter Hofstellen/Stallungen allenfalls in sehr geringem Umfang zu erwarten.

1.7 Kultur/Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sowie ökologisch relevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

1.8 Wechselwirkungen

Insbesondere durch die bereits zulässige Versiegelung ergeben sich Auswirkungen auf die Böden sowie die Grundwasserneubildung. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

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

2.1 Boden

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes tritt keine höhere Versiegelung der Baugebietsflächen ein. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der rechtlich bereits zulässigen Grundfläche in den Gewerbegebieten muss auch zukünftig mit maximal 80 % Versiegelung gerechnet werden. Der Boden im Bereich des Pflanzgebotes bleibt unbeeinflusst.

2.2 Gewässer/Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der zulässigen Versiegelung weiterhin in hohem Maße abgeleitet. Durch eine Retention im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches (bereits realisiertes Regenrückhaltebecken auf Flurstück 490) kann ein geringer Teil des Wassers wieder der Versickerung zugeführt werden. Die verbleibende Menge wird von dort gedrosselt zum Gewässer 1840 abgeleitet. Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

2.3 Klima/Lufthygiene

Durch die neuen planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen werden keine Klimaveränderungen entstehen. Gegebenenfalls nach Westen verschobene Baukörper haben weder klimatische noch lufthygienische Auswirkungen.

2.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Die geplante Baugrenzenverschiebung kann zu einer Annäherung baulicher Anlagen an den Pflanzgebotsstreifen führen. In diesem Fall ist von einer Beschneidung und/oder Auslichtung des Gehölzbestandes auszugehen.

Potenzielle Auswirkungen auf das Artenvorkommen sind nicht vorherzusehen – punktuelle Berührungspunkte des Gehölzstreifens mit Baukörpern werden jedoch vsl. nicht die Gesamtfunktionalität des Linearbiotops beeinträchtigen.

Spezielle Ausgleichsmaßnahmen sollen deshalb auch nicht durchgeführt werden.

2.5 Orts-/Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die geänderte Festsetzung nicht zu erwarten. Eine ggf. um bis zu 5,0 m nach Westen erfolgende Baukörperverschiebung wird keine deutlichen Auswirkungen auf das äußere Gesamterschließungsbild haben.

Die harmonisierende Eingrünung bleibt erhalten.

2.6 Mensch/Gesundheit

Immissionsquellen, die die menschliche Gesundheit in erheblichem Umfang beeinträchtigen könnten, sind im Planbereich und seinem direkten Umfeld nicht erkennbar.

Die zulässigen Emissionen der zukünftigen gewerblichen Nutzer werden auch zukünftig durch die Regelungen des Abstandserlasses NRW gesteuert. Starke Emitenten oder Anlagen, die planungsrechtlich z. B. in einem „Industriegebiet“ zu platzieren wären, sind grundsätzlich nicht zulässig.

Durch die Planänderung werden keine relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen bewirkt.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Änderung der Planung nicht berührt.

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

3.1 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Durch die verbesserten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des rechtlich vorhandenen Gewerbestandortes können bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, Kanal) in Anspruch genommen und erweitert werden ohne weitere bedeutsame Eingriffe auszulösen.

3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff im gesamten Änderungsbereich des B-Planes und stellt diesem den zukünftig zulässigen Eingriffsumfang gegenüber. Die Bilanzierung ergibt, ob ein zusätzlicher Eingriffsumfang entsteht und wie dessen Kompensierung erfolgen kann.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs und Bewertung

Das vorhandene Gewerbegebiet soll hinsichtlich seiner Nutzbarkeit durch eine Ausdehnung der Baugrenzen optimiert werden.

Eine zusätzliche Flächenversiegelung wird dadurch rechtlich nicht bewirkt.

Änderungen bei dem abschirmenden Pflanzgebotstreifen werden durch die Planung nicht unmittelbar herbeigeführt. Eine gewisse funktionelle Beeinträchtigung der Pflanzung ist durch ggf. direkt angrenzende Baukörper jedoch nicht auszuschließen. Da die Gesamtbedeutung des linearen Pflanzgebotstreifens (z. B. als Linearbiotop, als Randeingrünung) jedoch insgesamt erhalten bleibt, ist kein oder zumindest kein bedeutsamer Eingriff zu erwarten.

Die Geringfügigkeit des Eingriffs macht einen kompensatorischen Ausgleich entbehrlich und ist vor dem Hintergrund betriebsnotwendiger Baukörpererweiterungen als erforderlich anzusehen.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Da bei drei von vier berührten Grundstücken bereits eine nahezu flächendeckende bauliche Nutzung vorliegt, sind innerhalb der relativ engen Baugrenzen kaum noch Entwicklungen möglich. Um eine ansonsten evtl. zu erwartende Betriebsverlagerung zu vermeiden - und damit evtl. erhöhten Flächenverbrauch in neuen Gewerbegebieten zu verhindern, soll der vorhandene Standort optimiert werden. Alternative Möglichkeiten mit geringerem Eingriffsumfang bieten sich derzeit nicht an.

Gemeinde Altenberge
Altenberge, 01.07.2008

Aufgestellt:
Osnabrück, 22.04.2008
Ri/Sc-07178-03

Der Bürgermeister
gez. Paus

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 28.01.2008 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 08.02. bis 10.03.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 23.06.2008 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 01.07.2008

gez. Paus
(Bürgermeister)