

# GEMEINDE ALTENBERGE

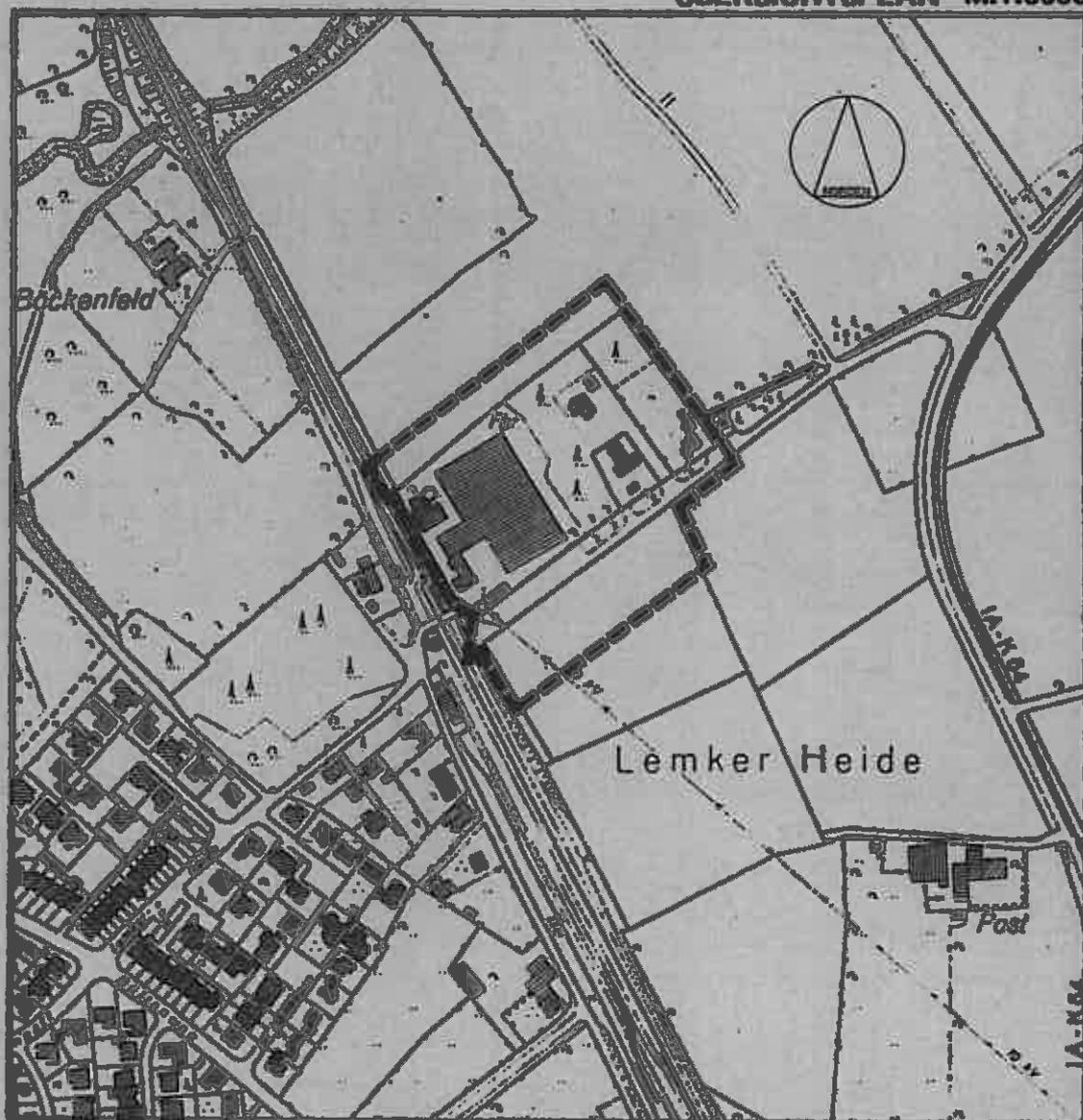


## BEBAUUNGSPLAN NR. 50

### "ENTRUP"

## BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000



Ri/Sc-41361201 (94136-02)  
01.03.1995

## **GEMEINDE ALTENBERGE**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 50**

#### **"ENTRUP"**

#### **BEGRÜNDUNG**

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller  
Norbert Reimann

Stand: März 1995

---

**Inhalt:**

	Seite
1.     Rechtsgrundlagen	3
2.     Aufgabenstellung/Ziel des Bebauungsplanes	3
3.     Räumlicher Geltungsbereich	4
4.     Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
5.     Situation des Planbereiches	4
6.     Planungskonzeption	5
6.1    Verkehr	5
6.2    Bebauung	5
6.3    Gestaltung	7
6.4    Grünflächen und Ökologie	7
7.     Immissionen/Altlasten	8
8.     Ver- und Entsorgung	9
9.     Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
10.    Flächenbilanz	9
11.    Kostenschätzung	10
12.    Verfahrensvermerke	11

---

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. 1986 S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) sowie durch Gesetz vom 08.04.1994
- in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666/SGV.NW 2023)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466)
- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW, S 467)

## 2. Aufgabenstellung/Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 50 "Entrup" aufzustellen, um dem vorhandenen Gewerbebetrieb im Rahmen der gesamtgemeindlichen Planung die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung zu geben.

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat gemäß § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen. Durch den B-Plan soll die weitere Entwicklung der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Bau- und Landschaftsstrukturen rechtlich ermöglicht werden.

Die neue Bebauung am Fuß des Altenberger Höhenrückens soll das Landschaftsbild nicht überformen und die Silhouette des Ortes angemessen berücksichtigen.

Die Bebauung soll gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der gewerblichen Nutzung "nicht erheblich belästigender Betriebe" dienen.

---

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,51 ha und wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 69

im Südosten: durch eine neu zu bildende Grenze 45 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 152)

im Südwesten: durch den nordöstlichen Rand des Weges (Flurstück 40) und die Fläche der DB

im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 163

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge in den Fluren 11 und 12. Die exakte Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

### 4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan vom 30.01.1990 - Teilabschnitt Westmünsterland - ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe" dargestellt. Diese Darstellung ist identisch mit der des Entwurfes zum Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - aus dem Jahr 1994.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Mit der überwiegenden Festsetzung "Gewerbegebiet" entspricht der B-Plan dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

### 5. Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. 1200 m nordöstlich des Ortskernes von Altenberge unmittelbar jenseits der Bahnlinie Münster-Gronau. Das Gelände ist nahezu eben und befindet sich in einer Höhenlage von ca. 70 m über NN.

Bei den Flächen des B-Planbereiches handelt es sich zu etwa 50 % um gewerblich genutzte Fläche, ein daran angrenzendes Wäldchen sowie das Betriebsinhaberhaus und zwei weitere Wohngebäude.

Teil des Plangebietes ist weiterhin die öffentliche Zuwegung von der K 64 (asphaltiert), die nur als Anliegerweg dient sowie eine südlich daran anschließende intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Zwischen Bahnlinie und Plangebiet liegt ein schmaler Erschließungsweg; ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

## 6. Planungskonzeption

### 6.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebietes ist derzeit über die nach Nordwalde führende Kreisstraße 64 gewährleistet. Von dieser K 64 sind außerdem das Zentrum Altenberges sowie Greven (über die K 50) erreichbar.

Der bestehende Anschluß an die Kreisstraße ist für den vorhandenen sowie den zukünftig entstehenden Verkehr ausreichend dimensioniert.

Auch die Breite der Parzelle der öffentlichen Erschließungsstraße ist mit ca. 12 bis 16 m ausreichend. Ihre bestehende Reduzierung in Teilbereichen durch vorhandenen Bewuchs auf ca. 7,0 m ist angesichts der reinen Anliegerfunktion der Straße akzeptabel. Eine gesonderte Straßenraumbegrünung über den Bestand hinaus muß von daher auch entfallen.

Angesichts des geringen Fußgänger- und Radfahreranteils ist eine Umgestaltung der Verkehrsfläche nicht vorgesehen. Die bestehende Quermöglichkeit über die Gleisanlagen soll ebenfalls nicht verändert werden, da eine Nutzung des Bahnübergangs nur im Ausnahmefall (Anlieger) zulässig ist.

Im unmittelbaren Bereich des heutigen Betriebsgeländes wird die unnötig breite öffentliche Verkehrsfläche auf 7,0 m reduziert. Damit kann die verbleibende Fläche privatisiert werden und dem Betrieb als Anlieferungszone dienen.

Die verbleibende Verkehrsfläche unmittelbar vor der Bahnanlage ist ausreichend groß, um einem 3-achsigen Müllfahrzeug das Wenden zu ermöglichen.

Das Anlegen gesonderter öffentlicher Stellplätze (Besucher) wird angesichts der vorhandenen Abstellmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken für entbehrlich gehalten.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr kann aufgrund des ca. 400 m entfernten Bahnhofs als befriedigend bezeichnet werden.

### 6.2 Bebauung

Das Plangebiet ist bereits zu größeren Teilen bebaut. In der westlichen Hälfte handelt es sich um gewerbliche Anlagen der Firma Keller, die auf ihrem Betriebsgelände angelieferte Federn in Betten und Kissen einfüllt. Abgesehen von der breiten Zufahrtsfront zur öffentlichen Erschließungsstraße (u.a. mit zwei Ladeschleusen) handelt es sich um einen weitgehend geschlossenen Gebäudekomplex. Die einzelnen Baukörper sind größtenteils aneinandergelagert und vereinigen unterschiedliche Bauformen und Gestaltungselemente.

Unmittelbar zur Bahn und zum Übergang orientiert befindet sich das ehemalige Wohnhaus des Eigentümers, das nun als Büro genutzt wird. Es handelt sich um ein II-geschossiges Gebäude mit sehr steilem Satteldach (ca. 70°). Alle umliegenden Betriebsgebäude weisen bei Firsthöhen bis etwa 7,0 m Flachdächer oder Satteldächer zwischen 10 und 25° Neigung auf. Alles überragend ist ein

Schornstein im westlichsten Gebietsteil. Unmittelbar am Bahnübergang befindet sich eine kleine (10 kV) Umspannstation.

Getrennt durch ein Wäldchen schließen sich in östlicher Richtung drei Wohnhäuser an. Eines davon wird vom Betriebsinhaber bewohnt. Die Gebäude sind I-geschossig mit Sattel- und Walmdächern und Neigungen zwischen ca. 20 und 45°.

Östlich benachbart zum Plangebiet befindet sich eine Erdgasregelstation (Ortsversorgungsstation Altenberge-Ost) in Garagengröße.

Die vorhandenen Nutzungen sollen in einem Gewerbegebiet fortbestehen können. Dabei wird aber eine langfristige Entwicklung hin zu einem gegliederten Gewerbegebiet angestrebt. Diese Entwicklung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde sowie in einer Rahmenplanung (für den östlichen Teil Altenberges) bereits vorbereitet worden und manifestiert sich in diesem Bebauungsplan.

Der bestehende Gewerbebetrieb soll eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit in nordwestlicher und südöstlicher Richtung erhalten. Eine Annäherung an die beschriebene Wohnbebauung ist dabei nicht vorgesehen. Auch die Wohngebäude erhalten die Festsetzung "Gewerbegebiet" so, daß eine langfristige Umwandlung in kleingewerbliche Nutzungen möglich wird.

Den bestehenden Gewerbebetrieb und seiner Erweiterung soll die nach BauNVO größtmögliche Ausnutzbarkeit zugestanden werden. Deshalb wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Die Höhenausprägung bestimmt sich über die Firsthöhe der baulichen Anlagen, die auf 8,0 m begrenzt werden soll. Für den Betriebsablauf notwendige höhere Aufbauten (wie Schornsteine, Silotürme) sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig, wenn ihr Durchmesser nicht größer als 5,0 m ist.

Der Bereich der heutigen wohnbaulichen Nutzung wird so festgesetzt, daß später gewerbliche Nutzungen nicht wesentlich störender Art angesiedelt werden können. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine GRZ bis zu 0,6 ausgenutzt werden, wenn durch die Nutzer ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung erbracht wird (s. 7.4 der Begründung).

Eine Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit deren versiegelten Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Anlagen ist im GE 3-Bereich bis zu 5 % möglich. Damit soll die Möglichkeit der Versiegelung eingeschränkt werden. Für die übrigen Bereiche gilt die grundsätzliche Regelung des § 19 BauNVO.

Für diesen potentiell kleingewerblichen Planbereich wird offene Bauweise festgesetzt, um die angestrebte Kleingliedrigkeit zu gewährleisten.

Der bestehende gewerbliche Bereich sowie dessen Erweiterungsflächen erhalten die Festsetzung "abweichende Bauweise", um auch Baukörper bis zu 100 m Länge zu ermöglichen.

### 6.3 Gestaltung

Der Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ist nur durch wenige Festsetzungen ein äußerer Rahmen gesetzt.

Orientierungspunkt sind die bestehenden baulichen Anlagen. Das Ortsbild soll durch extrem hohe Baukörper nicht überformt und die typisch Altenberger Stadtsilhouette nicht gestört werden. Deshalb ist die Firsthöhe auf 8,0 m begrenzt. Die Dachform wird entsprechend der überwiegenden Umgebungsnutzung mit einer Neigung von 10 - 35° festgesetzt. Eine besondere Dachform soll nicht vorgegeben werden.

Nebenanlagen sollten zur Erhöhung der Einheitlichkeit in den gleichen Materialien und Farben wie die Hauptanlagen errichtet werden. Abweichend davon können die Nebenanlagen (z.B. Carports, Abfallbehälter) auch begrünt werden. Eine Festsetzung für diese Gestaltung soll, wegen derzeit unkalkulierbarer gewerblicher Anforderungen in der Zukunft, aber nicht erfolgen.

Innerhalb der per Pflanzgebot festgesetzten Streifen dürfen neben Hecken zusätzliche Einfriedungen der Grundstücke nur als Zäune in maximal 1,60 m Höhe errichtet werden. Damit soll eine allzu große Abgeschlossenheit vermieden und gleichzeitig die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen soll die öffentliche Verkehrsfläche eine einreihige Baumpflanzung erhalten. Bei den Abständen und Wuchsformen sind die Anforderungen der gewerblichen Anlieger zu berücksichtigen.

### 6.4 Grünflächen und Ökologie

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglichst gering gehalten und, falls unvermeidlich, ausgeglichen werden soll.

Bei der Auswahl der Fläche wurde bereits darauf geachtet, daß zukünftig überbaubare Flächen weniger wertvoll sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleines, dicht gepflanztes, Wäldchen in ca. 20 - 30 m Breite und 105 m Länge. Dieses Wäldchen, das einen gewissen ökologischen Wert aufweist, soll durch Festsetzung in seinem Bestand gesichert werden. Durch diese Festsetzung soll jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß Waldsaumbereiche u.a. durch Fällung der heutigen Randbereiche angelegt werden, um damit der Monostruktur der Pflanzung größere Naturnähe zu verleiten. Das heutige Inselbiotop wird darüber hinaus durch eine südöstlich davon vorgesehene Ausgleichsfläche in seiner Funktion gestärkt.

Die heutigen Wohnhäuser sind von großen Gartenflächen umgeben. Deren Bestand kann bei einer späteren gewerblichen Nutzung nicht gewährleistet werden. Mit einer großflächigen Reduzierung der Gärten muß gerechnet werden.

Die nach außen liegenden Randbereiche im Nordosten und Norden des Plangebietes werden mit einem Pflanzgebotstreifen versehen, um eine Eingrünung zur offenen Landschaft zu erzielen.

Dieser Pflanzgebotstreifen überlagert teilweise eine "Weihnachtsbaumkultur", die in ihrem Randbereich langfristig ebenfalls standortgerecht abgepflanzt werden soll. Der nach Südwesten und der nach Südosten gelegene Pflanzgebotstreifen auf der heutigen Ackerfläche sind als Wallhecke anzulegen. Dadurch wird neben einem gewissen Sicht- und Schallschutz auch die Einbringung von zuvor abgeschobenem Oberboden möglich.

Die hochstämmigen, großkronigen Laubbäume entlang des gemeindlichen Wirtschaftsweges (Verkehrsfläche) sollen zusätzlich durch ein Erhaltungsgebot geschützt werden. Es handelt sich dabei um sechs Eichen innerhalb der "Fläche für Wald" sowie eine Lindenreihe innerhalb der "Verkehrsgrünflächen".

Um eine Realisierung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes rechtlich abzusichern, sind diese Festsetzungen zur Begrünung auf den privaten Grundstücken textlich festgesetzt.

Die exakte Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in einer gesonderten Kompensationsberechnung als ökologischem Fachbeitrag zum B-Plan. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Grundstückseigentümer auf den privaten Grundstücken.

## 7. Immissionen/Altlasten

Der bestehende Gewerbebetrieb weist vom Mittelpunkt seiner Anlage bis zum Rand der nächstgelegenen wohnbaulich genutzten Fläche einen Abstand von 75 m (nach Osten) bzw. 85 m nach Westen auf. Auch bei einer Erweiterung des Betriebes wird es bei einem Mindestabstand von 85 m nach Westen bleiben, der Abstand nach Osten wird sogar größer.

Als trennendes Element zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen liegt nach Osten das bereits beschriebene (dicht bewachsene) Wäldchen, nach Westen die Bahnlinie Münster-Gronau. Das Wäldchen übernimmt dabei eine wesentliche Schutzfunktion für die beschriebene Bebauung. Nach Westen kann die Bepflanzung beiderseits des Bahndammes wegen ihrer geringen Breite nur eingeschränkte Schutzfunktion übernehmen.

Bei dem Betrieb handelt es sich um weiterverarbeitendes (nicht produzierendes) Gewerbe. Emissionen entstehen in erster Linie durch an- und abfahrende Lieferverkehre. Die größten Aktivitäten sind dabei am südöstlichen Ende der Hallen zur öffentlichen Erschließungsstraße vorzufinden. In geringem Maße finden Fahrverkehre auf dem Privatweg (Erschließung des Anwesens Böckenfeld) parallel zur Bahnlinie statt. Im Zuge einer betrieblichen Umstrukturierung soll dieser Verkehr noch reduziert werden. Die nach Süden mögliche Betriebserweiterung soll der Lagerung von Materialien dienen. Die Andienung erfolgt von Norden; von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Situation kann als Gemengelage bezeichnet werden. Durch die Vergrößerung der Bauflächen soll keine Verschlechterung dieser Situation eintreten. Deshalb werden Festsetzungen von Abstandsklassen gem. des "Abstandserlasses NW" für die gewerbliche Nutzung festgesetzt. Für den Bereich des heutigen Betriebsgeländes und dessen Erweiterungsfläche werden die Betriebe der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen. In dem Bereich, der heute noch wohnbaulich genutzt ist, sollen alle Betriebe der Abstandsklassen I bis VII ausgeschlossen werden. Nur im Ausnahmefall dürfen Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz (besonders Lärm) gewährleistet wird.

Als weitere Schutzmaßnahmen werden eine 5,0 m breite Bepflanzung als Wallhecke sowie geschlossene Gebäudefronten zur Bahnlinie hin festgesetzt. Öffnungen in den Wänden zur Belichtung/Belüftung dürfen nur mit entsprechenden Schallschutzeinrichtungen errichtet werden. Damit tritt für die südlich gelegenen Wohngebäude gegenüber der heutigen Situation eine Verbesserung ein, da ein neuer Baukörper gegenüber der Betriebszufahrt wie eine Schallschutzwand wirken kann.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des Plangebietes sowie in seinem nahen Umfeld sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten. Sollte jedoch bei den anstehenden Bauarbeiten verunreinigter Boden festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu benachrichtigen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Der Betrieb verfügt über eine eigene Druckrohrleitung für Schmutzwasser, die direkt zur Kläranlage führt. Zusätzliche Abwässer können in dieser Druckrohrleitung aufgenommen werden. Die Wohnhäuser verfügen über Kleinklärgruben.

Das Niederschlagswasser des Betriebes wird ebenfalls durch eine private Leitung in nördlicher Richtung zum Vollhagenbach abgeleitet.

Südöstlich der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft eine Gasleitung der Firma Gelsenwasser zu der östlich des Gebietes liegenden Gasregelstation. Diese Leitung wird durch ein Leitungsrecht in ihrem Bestand gesichert.

Die Stromversorgung des Betriebes sowie der Wohnhäuser wird durch eine oberirdisch verlaufende 10 kV-Leitung gewährleistet, die durch einen zweimal 8,5 m breiten Schutzstreifen gesichert ist.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

**10. Flächenbilanz**

	Fläche in ha	% Anteil
Gewerbegebiet (davon Pflanzpflicht)	2,76 (0,26)	78,1 (9,4)
Wald	0,31	9,4
Ausgleichsfläche	0,20	5,7
Verkehrsfläche (davon Verkehrsgrünfläche)	0,24 (0,06)	6,8 (25,0)
Gesamtfläche	3,51	100,0 %

**11. Kostenschätzung**

Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

Verkehrsflächen (Ausbau)      2.400 m<sup>2</sup> x 110,00 DM =      264.000,00 DM

Die Kosten werden in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sind von den Eingriffsverursachern selbst zu tragen.

Gemeinde Altenberge  
Der Gemeindedirektor  
Altenberge, den 06. 04. 1995

(Schipper)

Aufgestellt:  
Osnabrück, 01.03.1995  
Ri/Sc-94136-02

D. Wallendorf  
Geschäftsführender Gesellschafter

**Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 "Entrup" der Gemeinde Altenberge hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.04.1995 bis zum 08.05.1995 öffentlich ausgelegen.**

**Altenberge, den 09.05.1995**

**Der Gemeindedirektor**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hippner', written over the printed title 'Der Gemeindedirektor'.

**Am 29.05.1995 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung einschließlich ökologischem Fachbeitrag dem Bebauungsplan Nr. 50 "Entrup" beizufügen.**

**Altenberge, den 29.05.1995**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Gerdies', written over the printed title 'Bürgermeister'.

**Bürgermeister**