

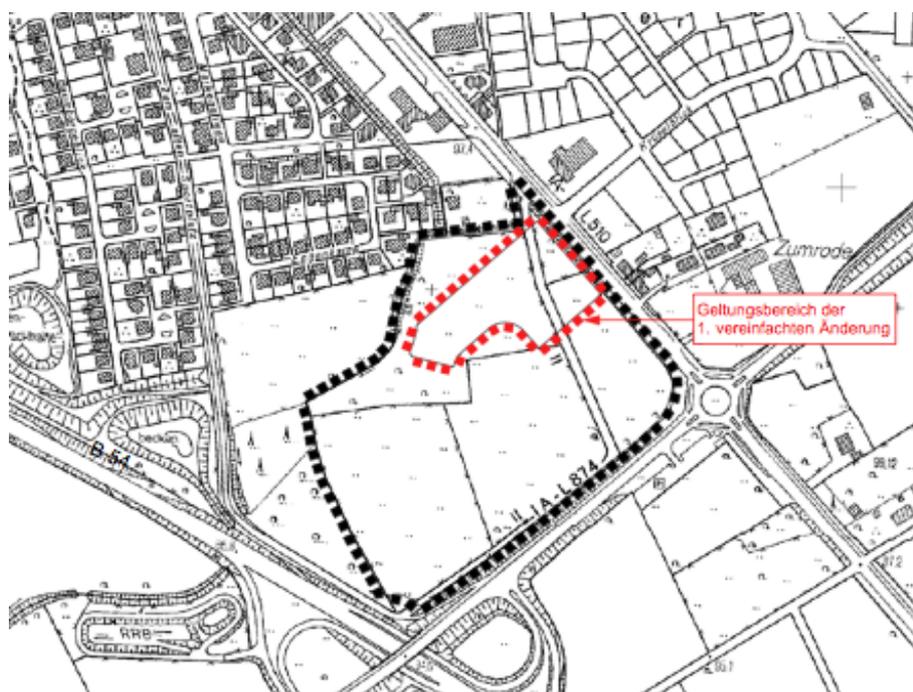
# Bebauungsplan Nr. 81 „Regional-Gut Altenberge“ – 1. vereinfachte Änderung

Begründung  
- Entwurf –

Gemeinde Altenberge

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>2</b>
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsanlass	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Änderungsverfahren	2
1.4	Derzeitige Situation und Planungsziel	2
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Baugrenzen /überbaubare Fläche	4
<b>3</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>4</b>
3.1	Planungsrechtliche Vorgaben	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Natur und Landschaft / Belange des Freiraumes	5
3.4	Ver- und Entsorgung	5
3.5	Immissionsschutz	5
<b>4</b>	<b>Verfahrensfragen und Fragen der Umsetzung</b>	<b>5</b>



## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsanlass**

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am xx beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 81 „Regional-Gut Altenberge“ gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vereinfacht zu ändern, um für ein konkretes Projekt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dazu muss im nördlichen Bereich des festgesetzten Sondergebietes die Zweckbestimmung erweitert werden (s. Pkt. 2 der Begründung).

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet, verkehrsgünstig am südlichen Ortseingang von Altenberge gelegen, wird im Nordosten durch die Münsterstraße (L 510) und im Südosten durch die L 874 begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung erfasst den als Sondergebiet SO (b) festgesetzten Bereich am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes.

### **1.3 Änderungsverfahren**

Mit der folgenden Begründung erfolgt die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.

Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13 (3) BauGB ist somit entbehrlich. Im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB werden die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange darauf hingewiesen.

### **1.4 Derzeitige Situation und Planungsziel**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird an drei Seiten von regional bedeutsamen Straßen tangiert. Im Südwesten verläuft die B 54 als Schnellstraße von Münster nach Gronau. An der Südspitze des Plangebietes liegt die Anbindung der B 54 an die L 874, die im Nordosten an die nördlich tangierende L 510 anbindet. Somit ist eine optimale Standortgunst für eine gewerbliche Ansiedlung gegeben.

Das derzeit noch unbebaute Plangebiet besteht vorwiegend aus Extensivgrünflächen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Landwehrbach.

Für die Entwicklung des Sondergebietes „Regional-Gut Altenberge“ an der exponiert gelegenen südlichen Ortseinfahrt von Altenberge liegt ein Konzept potentieller Investoren vor, das sich an der Idee einer traditionellen landwirtschaftlichen Hofanlage orientiert. Hier sollen Produkte und Dienstleistungen aus der Münsterländer Region und typisch für die Region angeboten werden. Als Hauptnutzer sollen ein Fahrradfachmarkt und ein Reitsportfachmarkt angesiedelt werden, ergänzt durch weitere Angebote, die das Konzept einer Vermarktung von regionalen Produkten stärken sollen.

Die Zufahrt zur Hofanlage erfolgt mit Anbindung an die L 510 (Münsterstraße) im Osten.

Der Innenhof dient der Erschließung mit den erforderlichen Stellplätzen, angeordnet um einen zentralen Grünraum mit Teichanlage.

Die Stellplätze sind den Besuchereingängen vorgelagert.

Das konkrete Vorhaben „Regional-Gut“ erforderte die Festsetzung eines „Sonstiges Sondergebietes“ gem. § 11 BauNVO – Zweckbestimmung „Großflächiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Gastronomie, sowie Büroflächen für Dienstleistungen“. Außerdem wurden auch Flächen für sonstige freiberufliche Tätigkeiten zugelassen.

Der Bebauungsplan „Regional-Gut Altenberge“ setzt vier verschiedene Sondergebiete fest, in denen jeweils nur ein Vorhaben mit baugebietsbezogener Festsetzung und eigener Zweckbestimmung zu Art und Maß der baulichen Nutzung möglich ist.

Festgesetzt sind somit für das Plangebiet vier „SO – sonstige Sondergebiete“ (a) bis (d) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Gastronomie sowie Büroflächen für Dienstleistungen“.

Die Ortskernverträglichkeit der geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Einzelhandels assortimente mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes\* der Gemeinde Altenberge wurde nachgewiesen. Das betrifft auch die Auswirkungen auf die Region.

\*  
- Stadt + Handel – GbR, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Altenberge, Dortmund, Entwurf 12.11.12  
- Stadt + Handel – GbR, Gutachterliche Voreinschätzung zur Konformität der Planungen des „Regional-Gut Altenberge“ mit den kommunalen städtebaulich-funktionalen Zielvorstellungen, Dortmund 23.07.12  
- Stadt + Handel – GbR, Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, Dortmund, Stand 26.11.12  
- Stadt + Handel – GbR, Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, Dortmund, 21.01.13  
- Stadt + Handel – GbR, Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge (12/2013); hier: Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jeweilige Hauptsortiment, Dortmund, 04.02.2013

## **2 Änderungspunkte**

Für die konkret geplante Ansiedlung eines Betriebes aus dem Bereich der Bildverarbeitung und Robotik im Sondergebiet (SO b) werden die folgenden Änderungspunkte erforderlich:

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (Änderungspunkt 1)**

Die festgesetzte Zweckbestimmung im Sondergebiet SO (b)  
„Herstellung regionaler Produkte Spirituosen, Imkereierzeugnisse, (Produktion, Verkauf und Verwaltung). Zulässig ist der Handel mit diesen Produkten auf max. 75 qm Verkaufsfläche sowie Büroflächen für Dienstleistungen und Flächen für sonstige freie Berufe“

wird wie folgt erweitert:

„Dienstleistung mit erweiterter Technologie-orientierter gewerblicher Zuarbeit“.

Das konkrete Vorhaben ist mit der Zielsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Regional-Gut Altenberge“ als verträglich einzustufen.

Die Dienstleistungstätigkeit des Betriebes Bildverarbeitung und Robotik benötigt die interne nicht störende gewerbliche Zuarbeit.

### **2.2 Baugrenzen / überbaubare Fläche (Änderungspunkt 2)**

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird im westlichen Teil des Sondergebietes SO (b) geringfügig erweitert, entsprechend dem konkreten Vorhaben. Das räumlich-gestalterische Ziel einer Hofanlage wird beibehalten.

## **3 Sonstige Belange**

Sonstige Belange, die mit der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind – wie im Folgenden erläutert – nicht betroffen.

### **3.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO – Zweckbestimmung „großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel – Regional-Gut“ (Fahrradfachmarkt max. Verkaufsfläche 1.500 qm, Reitsportfachmarkt 1.100 qm VK und Verkauf sonstiger regionaler Produkte max. 75 qm VK) sowie Gastronomie-Nutzfläche 160 qm und Büroflächen für Dienstleistungen dar.

Die in Pkt. 2.1 der Begründung genannte erweiterte Zweckbestimmung für Tätigkeiten der Dienstleistung ist damit erfasst. Die im Sondergebiet besonders zu beachtenden Einzelhandelsbelange hinsichtlich Orts- und Regionalverträglichkeit sind somit nicht betroffen. Damit wird auch die Änderung des Bebauungsplanes aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt unverändert von der Münsterstraße L 510 im Osten des Plangebietes. Der Änderungsbe-  
reich wird weiterhin über den geplanten internen Straßenring im  
Plangebiet erschlossen.

### **3.3 Natur und Landschaft / Belange des Freiraumes**

Mit der erweiterten Zweckbestimmung des Sondergebietes SO (b) sind die Belange von Natur und Landschaft (einschl. Wasserwirtschaft) nicht betroffen. Das betrifft auch die Aussagen zum Artenschutz. Verbotstatbestände werden nicht vorbereitet.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche ist hinsichtlich künftiger Versiegelung weiterhin die festgesetzte Grundflächenzahl 0,7 einzuhalten, so dass ein auszugleichender Eingriff nicht stattfindet.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird von den zuständigen Trägern sichergestellt.

### **3.5 Immissionsschutz**

Für die mit der Änderung vorgesehenen Erweiterung der Dienstleistungsnutzung mit gewerblicher Zuarbeit ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauantragsunterlagen sicher zu stellen. Von einer Verträglichkeit des konkreten Ansiedlungsvorhabens ist auszugehen.

## **4 Verfahrensfragen und Fragen der Umsetzung**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag eines Projektträgers. Das Grundstück des betroffenen Änderungsbereiches wird von der Gemeinde Altenberge veräußert.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle sonstigen Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung (- soweit relevant -) weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Nach Erlangung der Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung verlieren lediglich die unter Pkt. 2 aufgeführten Änderungspunkte ihre bisherige Gültigkeit.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Als abwägungsrelevant stehen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens lediglich Eingaben zu den genannten Änderungspunkten im Änderungsbereich zur Diskussion.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Altenberge  
Coesfeld, 29. April 2014

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld