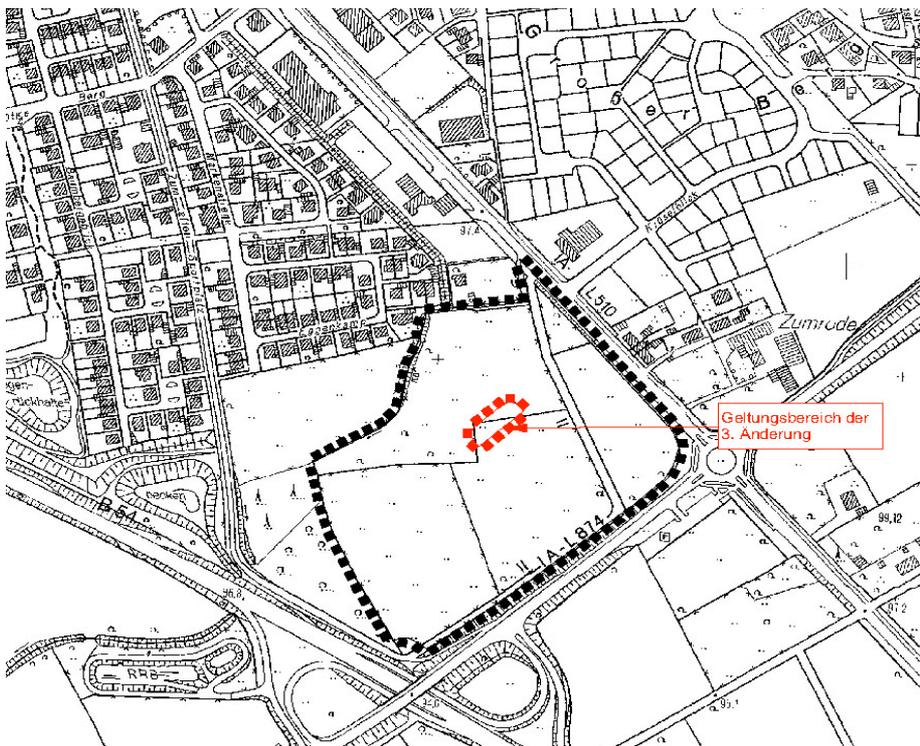


# Bebauungsplan Nr. 81 „Regional-Gut Altenberge“ – 3. Änderung

## Entscheidungs- Begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Altenberge



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsanlass	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Derzeitige Situation und Planungsziel	3
1.4	Änderungsverfahren	4
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>
2.1	Änderungspunkt 1 (Art der baulichen Nutzung)	4
2.2	Änderungspunkt 2 (Maß der baulichen Nutzung)	5
2.3	Änderungspunkt 3 (überbaubare Fläche)	5
2.4	Änderungspunkt 4 (Grundflächenzahl)	5
2.5	Änderungspunkt 5 (Stellplätze)	5
2.6	Änderungspunkt 6 (Grünfläche)	5
<b>3</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>
3.1	Planungsrechtliche Vorgaben des Flächennutzungsplanes	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Natur und Landschaft / Belange des Freiraumes	6
3.4	Ver- und Entsorgung	6
3.5	Immissionsschutz	7
3.6	Denkmalsschutz	7
<b>4</b>	<b>Fragen der Umsetzung und Verfahrensfragen</b>	<b>7</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsanlass**

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 20.11.2017 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 81 „Regional-Gut Altenberge“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, um für ein konkretes Projekt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dazu muss im nördlichen Bereich des gem. § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebietes die Zweckbestimmung mit dem zulässigen Nutzungskatalog geändert werden (s. folgender Pkt. 2 der Begründung).

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

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

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung erfasst den als Sondergebiet SO (d) festgesetzten Bereich im nördlichen zentralen Teil des Bebauungsplangebietes.

### **1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel**

Der seit 2013 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 Plangebiet ist bis auf eine kleine Restfläche inzwischen vollständig bebaut.

Für die Entwicklung des Sondergebietes „Regional-Gut Altenberge“ an der exponiert gelegenen Ortseinfahrt lag ein Konzept potentieller Investoren vor, das sich an der Idee einer traditionellen landwirtschaftlichen Hofanlage orientiert. Hier sollen typische Produkte und Dienstleistungen aus der Münsterländer Region angeboten werden. Als Hauptnutzer wurden ein Fahrradfachmarkt und ein Reitsportfachmarkt angesiedelt, 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 vorgelegt.

Das 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.

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

Festgesetzt sind 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“. Für eine Gastronomienutzung im SO(d)-Gebiet hat sich trotz attraktiver Lage am Teich im Zentrum der Hofanlage bisher kein Investor gefunden. Daher ist die im folgenden Punkt 2 erläuterte Änderung zur Errichtung eines Dienstleistungs- und Bürogebäudes für einen EDV-Betrieb erforderlich und im Sinne der abschließenden Realisierung des Quartiers sinnvoll.

#### **1.4 Änderungsverfahren**

Mit der folgenden Begründung erfolgt die Änderung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen - die Änderung dient der weiteren Nachverdichtung – insbesondere zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Die gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte maximal zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl wird nicht erreicht.

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. § 2 (4) 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.

## **2 Änderungspunkte**

Für die konkret geplante Ansiedlung eines EDV-Dienstleistungsbürogebäudes im Gebiet SO (d) werden die folgenden Änderungspunkte erforderlich:

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

*„Änderung der Zweckbestimmung für das SO (d)“*

Die festgesetzte Zweckbestimmung im Sondergebiet SO (d) „Gastronomie“ wird wie folgt geändert:

*„Büroflächen für Dienstleistungen und Flächen für sonstige freie Berufe“.*

\* 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

Das konkrete Vorhaben ist mit der Zielsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Regional-Gut Altenberge“ als verträglich einzustufen, obwohl Dienstleistung und sonstige freiberufliche Tätigkeiten nur untergeordnet der Zielsetzung (s. Punkt 1.3 der Begründung) entsprechen. Im Übrigen ist das Plangebiet fast vollständig mit den Nutzungen bebaut, die der Idee „Regional-Gut“ entsprechen. Eine etwas andersartige, aber ergänzende Nutzung fällt somit nicht ins Gewicht und unterstützt hier die Attraktivität der Anlage.

## **2.2 Änderungspunkt 2 (Maß der baulichen Nutzung)**

*„Änderung der festgesetzten maximalen Baukörperhöhe“*

Das konkrete Vorhaben (Bürogebäude) erfordert eine max. Höhe von 10,0 m. Diese war bisher für die Gastronomieansiedlung konkret auf 4,0 m begrenzt, um den „Innenhof“ am Teich entsprechend offen wirken zu lassen.

Der geplante Baukörper (3-geschossig als Solitär) mit max. 10,0 m Höhe kann städtebaulich vertreten werden. Es entspricht der unmittelbar im angrenzenden Umfeld mit max. 11,0 m festgesetzten Höhe.

## **2.3 Änderungspunkt 3 (überbaubare Fläche)**

*„Erweiterung der überbaubaren Fläche“*

Das geplante Bauvorhaben benötigt eine geringfügige Erweiterung der bisher festgesetzten überbaubaren Fläche, um ca. 2,0 m nach Süden, ca. 3,5 m nach Norden und ca. 7,0 m nach Osten.

## **2.4 Änderungspunkt 4 (Grundflächenzahl)**

*„Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2“*

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl – GRZ (0,7) gem. § 19 (4) BauNVO für Stellplätze nicht zulässig. Aufgrund der örtlichen Situation der eng gefassten Grundstücksabgrenzung und des Stellplatzbedarfes der geplanten Nutzung überschreitet das konkrete Vorhaben die v.g. Grundflächenzahl um 20 %. Die Textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

## **2.5 Änderungspunkt 5 (Stellplätze)**

*„Änderung von „öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz“ in „Sondergebiet – Stellplatz“*

Mit der Neuabgrenzung des SO-d Gebietes entfallen vier öffentliche Stellplätze, die durch private Stellplätze ersetzt werden.

## **2.6 Änderungspunkt 6 (Grünfläche)**

*„Änderung von „öffentliche Grünfläche“ in „Sondergebiet“*

Die Aufgabe von 230 m<sup>2</sup> bisher festgesetzter öffentlicher Grünfläche wird mit der privaten Freiflächengestaltung teilweise ersetzt. Es erfolgt die Abwägung mit der Anlage der erforderlichen Stellplätze.

### **3 Sonstige Belange**

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

#### **3.1 Planungsrechtliche Vorgaben des Flächennutzungsplanes**

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 Änderung des SO (d)-Gebietes wird somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die im Sondergebiet besonders zu beachtenden Einzelhandelsbelange hinsichtlich Orts- und Regionalverträglichkeit sind nicht betroffen.

#### **3.2 Erschließung**

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

Für das geplante Dienstleistungsgebäude erfolgt im Änderungsbereich ein Stellplatznachweis für 10 Stellplätze – die vier derzeit im Änderungsbereich angebotenen öffentlichen Stellplätze werden integriert.

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

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

Der Änderungsbereich erfasst eine kleine Fläche von ca. 2300 m<sup>2</sup>, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Diese Änderung erfordert gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Eingriffsregelung, zumal teilweise ein Ersatz in der Gestaltung der privaten Freifläche erfolgt.

Die Möglichkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO der zulässigen Grundflächenzahl hinsichtlich künftiger Versiegelung für Stellplätze um 20 % ist marginal, so dass ein Eingriff rechnerisch nicht nachvollziehbar ist.

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

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

### **3.5 Immissionsschutz**

Für die vorgesehene Nutzungsänderung im SO (d)-Gebiet ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauantragsunterlagen sicher zu stellen. Von einer Verträglichkeit des konkreten Ansiedlungsvorhabens ist auszugehen.

### **3.6 Denkmalsschutz**

Im Plangebiet können bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus der Oberkreide angetroffen werden. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde werden Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich gemeldet. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten wird das Betreten der betroffenen Grundstücke gestattet, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können. Die Flächen werden für die Dauer der Untersuchungen freigehalten.

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

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 3. Änderung (- soweit relevant -) weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Nach Erlangung der Rechtskraft der 3. Änderung verlieren 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, im 26.02.2018

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