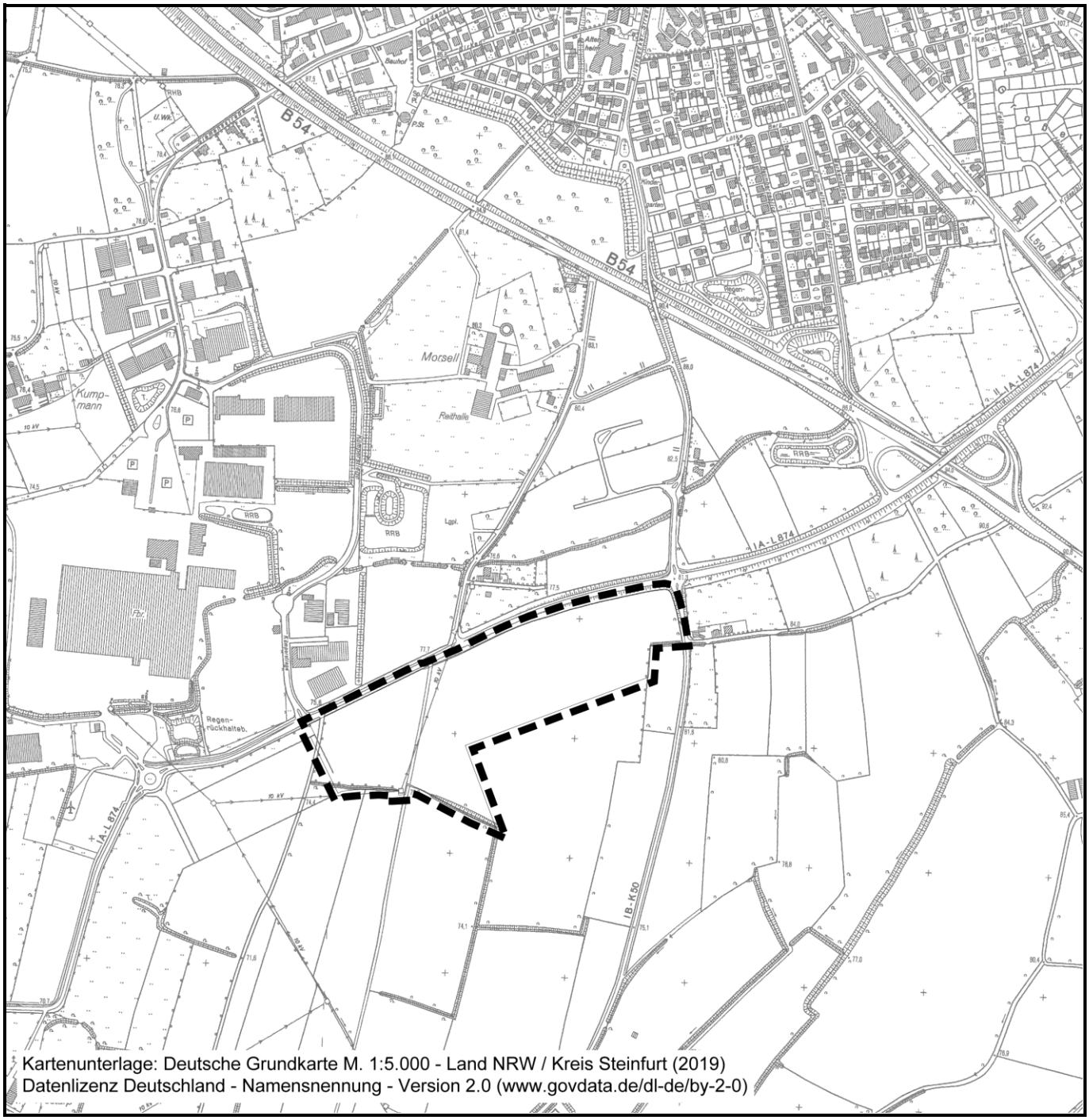
Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 91
"Gewerbegebiet Altenberge-Süd"
- 1. Änderung

Begründung / Satzungstext (zum Entwurf)



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 - Land NRW / Kreis Steinfurt (2019)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Altenberge –
Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbegebiet Altenberge-Süd" - 1. Änderung

Begründung (zum Entwurf)

Planungsbüro Hahm
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Re-21252013-04 / 13.11.2021

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan 5

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich 5

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren 5

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 6

4. Situation des Geltungsbereiches 6

5. Planungsabsichten 6

5.1 Ergänzende Festsetzungen (gem. § 9 BauGB, BauNVO) 7

5.2 Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise 8

5.3 Gestaltung 8

6. Erschließung 8

6.1 Verkehrserschließung 8

6.2 Ver- und Entsorgung 8

6.3 Ökologie / Begrünung 8

7. Erschließungskosten 9

8. Innenentwicklung / Klimaschutz 9

9. Immissionen 9

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen 10

1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 10

1.1 Fläche / Boden 10

1.2 Gewässer / Grundwasser 10

1.3 Klima / Lufthygiene 10

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 11

1.5 Orts- / Landschaftsbild 11

1.6 Mensch / Gesundheit 11

1.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter 11

1.8. Wechselwirkungen 11

2. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 12

2.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen 12

2.2 Ausgleichsmaßnahmen 12

III. Verfahrensvermerk 13

Anhang:
Ursprungsplan mit zusätzlichen Festsetzungen (Ausschnitt)

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 08.11.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Gewerbegebiet Altenberge-Süd" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich südwestlich der besiedelten Ortslage der Gemeinde und unmittelbar südlich der Landesstraße (L 874) Richtung Havixbeck sowie westlich der Kreisstraße K 50 Richtung Hohenholte. Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke in der Gemarkung Altenberge gebildet:

Flur 38, Flurstücke Nr.: 227 tlw. (L 874), 186 tlw., 188 tlw., 189 tlw., 190 tlw., 191 tlw., 192 tlw.
Flur 43, Flurstücke Nr.: 465, 481

Der Katasterbestand wurde digital am 13.07.2015 übernommen und hinsichtlich topographischer Strukturen ergänzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgten keine Katasteränderungen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit einer Größe von ca. 9,99 ha geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 91 "Gewerbegebiet Altenberge – Süd" vollständig überlagert.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird der Ursprungsplan unwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Verfahren

Mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung als Ergänzung des Gewerbe- und Industriestandortes Kümper / Siemensstraße geschaffen. Damit wurden sowohl die Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung sowie für die Ansiedlung von weiteren Betrieben geschaffen. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Ursprungsplanes sollen die bestehenden Festsetzungen um Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien und zur Begrünung der Dachflächen ergänzt werden. Weil die Errichtung der Erschließungsanlagen erst zu Beginn des Jahres 2022 erfolgt und somit bei Rechtskraft der vorliegende Planänderung keine deutliche bauliche Inanspruchnahme der Flächen begonnen hat, ist die Anwendung des § 13a BauGB nicht möglich. Da jedoch die Grundzüge der gemeindlichen Planung nicht berührt werden und die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Da allein zwei textliche Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt eine Änderung als „Textbebauungsplan" (ohne eigene Planzeichnung).

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gewerbliche Bauflächen“ bzw. als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb für die beabsichtigten Ergänzungen nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Planes stellt sich bislang noch als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Erste Erschließungsmaßnahmen wurden eingeleitet.

Das Gelände weist ein tendenzielles Gefälle in westlicher Richtung auf. Die NHN-Höhen bewegen sich zwischen ca. 80 m im Nordosten und 75 m im Südwesten.

Benachbart grenzen nördlich die Landesstraße L 874 und östlich die Hohenholter Straße (K 50) an. Westlich benachbart befindet sich ein Betrieb der Kraftfahrzeugzuliefererindustrie. Südlich des Geltungsbereiches erstrecken sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

In nördlicher Richtung (jenseits der Landesstraße) beginnen die betrieblich genutzten Flächen des Gewerbe- und Industriegebietsstandortes Kümper / Siemensstraße.

Nördlich bzw. östlich benachbart zum Geltungsbereich befinden sich Wohngebäude im Außenbereich.

5. Planungsabsichten

Mit den Ergänzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll in verstärktem Maße den Anforderungen des Kleinklimaschutzes entsprochen werden und eine Anpassung an die Folgen des Klimawandelns erfolgen.

Basis der bauleitplanerischen Ergänzung ist das Energie- und Klimaschutzkonzept[1], in welchem die Gemeinde Altenberge einen eigenen Beitrag zur Reduzierung der CO_2-Emissionen auf kommunaler Ebene formuliert. In dem Handlungsfeld „Energieeinsparung und Energieeffizienz“ wird die Bauleitplanung zur Optimierung des Klimaschutzes aufgelistet und z.B. die Integration regenerativer Energienutzung (u.a. Nutzung Solarthermie) benannt.

Bereits am 27.09.2021 hat der Gemeinderat den einstimmigen Grundsatzbeschluss gefasst, dass der B-Plan Nr. 91 hinsichtlich der Anforderungen an den Klimaschutz sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels angepasst werden soll.

[1] Kreis Steinfurt / Gemeinde Altenberge, Energie- und Klimaschutzkonzepte Steinfurter Land – Gemeinde Altenberge, Steinfurt, 30.06.2015

Aufgrund der besonderen Wirksamkeit von Klimaschutzmaßnahmen bei großflächigen Gewerbegebieten soll neben Anreizinstrumenten und Regelungen in den Kaufverträgen grundsätzliche Maßnahmen, die sowohl kleinflächig als auch großräumig wirksam sein können, als Standard festgesetzt werden.

Es handelt sich dabei mit der Dachbegrünung sowie der Installation von Anlagen zur generativen Gewinnung von Energie durch Sonneneinstrahlung um Maßnahmen, die auch unter wirtschaftlichen Aspekten als untergeordneter Teil der Gesamtinvestition zumutbar sind.

5.1 Ergänzende Festsetzungen (gem. § 9 BauGB, BauNVO)

Die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 werden auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 23b BauGB folgendermaßen ergänzt:

12. Die Dächer von Gebäuden, die nicht ausschließlich Verwaltungs- und Bürotätigkeiten dienen, sind auf mindestens 70% ihrer Fläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Höhe zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Bereiche mit Anlagen, die zur Erzeugung regenerativer Energien dienen. Eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig.

13. Die Dächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden sind auf 100% ihrer Fläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Höhe zu begrünen, Ergänzend ist eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) zulässig. Ebenfalls ausgenommen sind Bereiche, die als untergeordnete technische Einrichtungen (wie Lichtkuppeln, Lüftungsschächte, Kühlelemente, Schornsteine) keine Begrünung ermöglichen.

Grundlage für die Bemessung der gemäß der Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13 zu gestaltenden Fläche ist die Bruttodachfläche (bis zu den äußeren Rändern).

Die Begrünungsfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Nr. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Funktion der Beachtung der Ziele des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c).

Die Festsetzungsergänzungen zur Solarnutzung dienen ebenfalls der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1, Abs. 6, Nr. 7f BauGB). Sie reduziert die Inanspruchnahme nicht regenerativer Energien und verbessert durch verminderten Schadstoffausstoß (z.B. bei Verbrennung) das örtliche Klima. Das Baugebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen sind so zugeschnitten, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

5.2 Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden durch die Ergänzung nicht geändert.

5.3 Gestaltung

Bereits festgesetzte Gestaltungsvorgaben wurden nicht verändert. Durch eine Dachflächenbegrünung wird jedoch (insbesondere bei flachen Baukörpern oder Dächern mit einer Neigung) ein erkennbarer Bewuchs sichtbar, der zu einer verbesserten optischen Integration in den benachbarten Landschaftsraum beitragen kann.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches bleibt unverändert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch eine Dachbegrünung erfolgen in der Regel Installationsmaßnahmen, die zu einer erhöhten Dämmung der Dachhaut beitragen und damit den Energieverbrauch reduzieren. Gleichzeitig wird durch eine Installation von Photovoltaikelementen / Solarkollektoren Energie gewonnen, die den Energiebedarf von außen reduziert.

Zudem erfolgt durch die Substratauflage der Begrünung eine zumindest kurzfristige Pufferung von Niederschlägen und reduziert den Niederschlagswasserabfluss in die Retentionsanlage sowie den nachgeordneten Vorfluter.

6.3 Ökologie / Begrünung

Mit der Dachbegrünung wird ein zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere gewonnen. Die Artenvielfalt im Plangeltungsbereich wird gefördert. Verdrängungseffekte werden eventuell reduziert.

7. Erschließungskosten

Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen entstehen durch die ergänzenden Festsetzungen nicht. Der Umfang der Stromabnahme / -einspeisung ist zwischen dem Versorgungsträger und dem Bauherrn zu vereinbaren.

8. Innenentwicklung / Klimaschutz

Der Aspekt der Innenentwicklung wird durch die Planergänzung nicht berührt.

Mit den beiden zusätzlichen Planfestsetzungen werden die Ziele des Klimaschutzes in deutlich höherem Maße berücksichtigt. Die lokale Energieerzeugung reduziert den Bedarf regional / überregional erzeugten Stroms. Durch die Dachdämmung wird der Energiebedarf verringert. Die Dachbegrünung trägt zu einer lokalen Klimaharmonisierung bei.

9. Immissionen

Zusätzliche Emissionen sind durch die ergänzenden Festsetzungen nicht zu erwarten. Die Dachbegrünung kann zu einer Staubbindung beitragen und eine Verbreitung von Stäuben verringern.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6, S. 7a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6, S. 7 b, e-i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

1.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird keine weitergehende Versiegelung bisher unbebauter Flächen ermöglicht. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens. Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme weiterhin durch die unveränderte Festsetzung der Grundflächenzahl. Die erforderliche Dachbegrünung ist mit einer Substratauflage verbunden. Dadurch werden zumindest nur Teilfunktionen natürlicher Böden bewirkt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangeltungsbereiches findet keine Erweiterung der bestehenden Nutzungen statt. Der zulässige Versiegelungsgrad der Fläche bleibt unverändert. Angesichts der beabsichtigten Dachbegrünung ist jedoch von einer teilweisen Speicherung von Niederschlägen auf den Grundstücken und einem verringerten sowie verzögerten Abfluss in das Retentionsbecken und den nachfolgenden Vorfluter auszugehen.

1.3 Klima / Lufthygiene

Durch die vorliegende erste Änderung sind ausgleichende Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene zu erwarten. Die gerade bei Dachflächen regelmäßig auftretenden Aufheizungen der Umgebungstemperatur werden durch die Begrünung deutlich reduziert und das Temperaturniveau im Plangeltungsbereich harmonisiert. Die begrünten Flächen erhöhen durch sukzessive Feuchtigkeitsabgabe die tendenziell eher trockene Luftfeuchtigkeit des Gewerbestandortes. Durch eine Staubbindung der Pflanzen wird die Lufthygiene im Gebiet und dessen Umfeld verbessert.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die vorliegende erste Änderung ergibt sich eine Lebensraumerweiterung im Bereich der ansonsten eher lebensfeindlichen Dachflächen. Die begrünten Dächer stellen neue Biotope für unterschiedliche Arten dar. Somit wird die Biodiversität erhöht.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die vorliegende erste Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Dachbegrünung kann zu einer verbesserten optischen Integration in das Landschaftsbild beitragen. Die Solarmodule werden zumindest in den Dachrandbereichen (je nach Neigung aber eventuell auch großflächiger) erkennbar sein. Sie dürfen die festgesetzten Höhen jedoch nicht überschreiten und stellen somit keine zusätzlichen visuell negativen Auswirkungen dar.

1.6 Mensch / Gesundheit

Negative Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Dachbegrünung sind eher kleinklimatische Effekte zu erwarten, die sich auch positiv auf die Aufenthaltsqualität und die Gesundheit auswirken können.

1.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

1.8. Wechselwirkungen

Durch die vorliegende Planung werden keine Auswirkungen erwartet, die zusätzliche negative Wechselwirkungen hervorrufen könnten.

2. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Durch die weiterhin beabsichtigte Entwicklung der Baugebietsflächen wird eine Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden. Da durch die Planergänzung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine entgegenwirkenden Maßnahmen erforderlich.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist eine Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich. Da die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Dachbegrünung entfaltet eher positive Auswirkungen, die die rechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeit rechnerisch reduziert.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Gemeinde Altenberge Altenberge,	Aufgestellt: Osnabrück, 13.11.2021 Ri/Re-21252013-04
Der Bürgermeister	Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerk

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Nachhaltigkeit der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes als Textbebauungsplan am ……. zugestimmt.

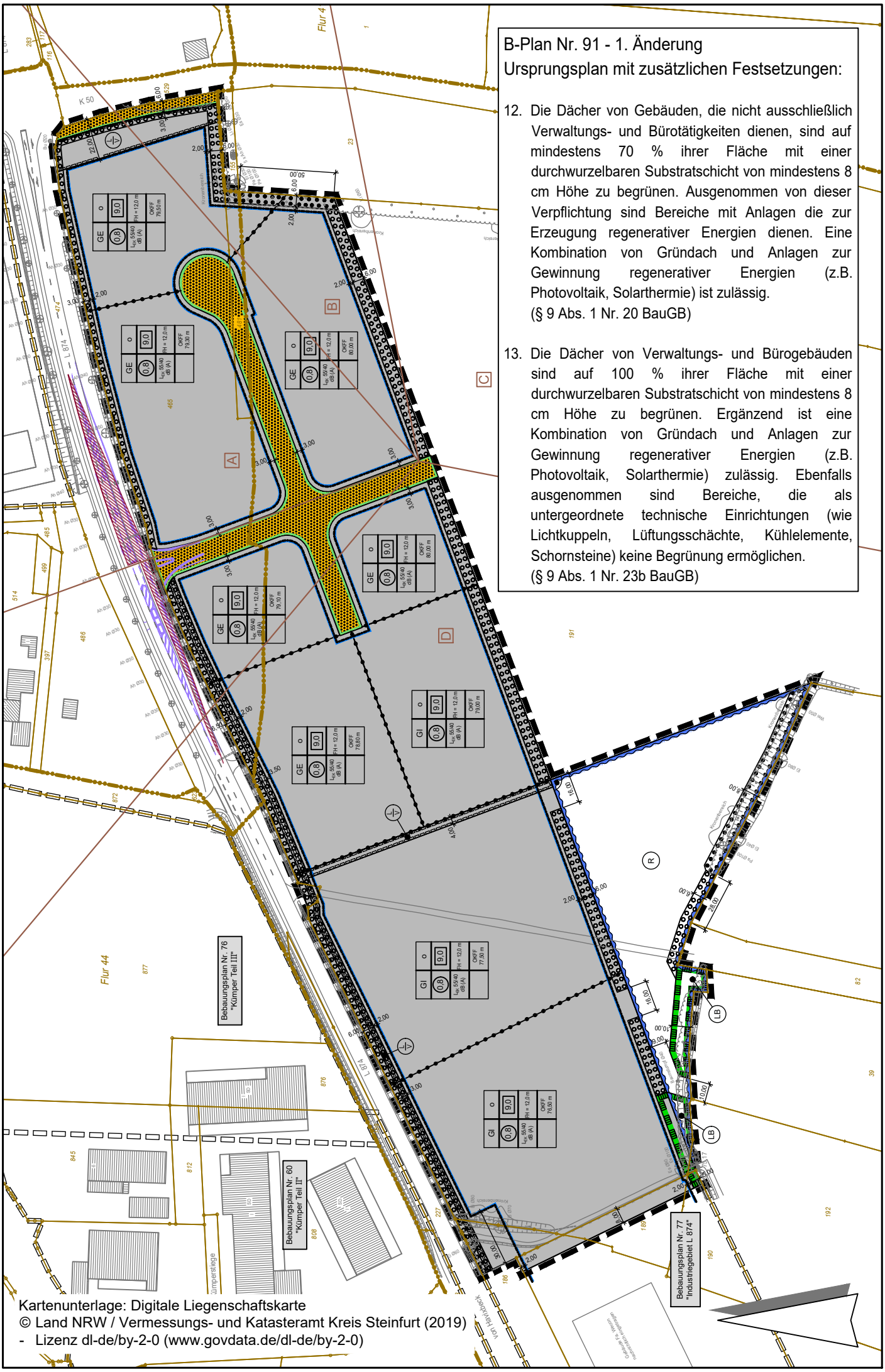
Die Begründung hat als Textbebauungsplanes in der Zeit vom …… bis …….. einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Textbebauungsplan wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am …… als Satzung beschlossen.

Altenberge, den ……

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister

……..
(Reinke)



B-Plan Nr. 91 - 1. Änderung
Ursprungsplan mit zusätzlichen Festsetzungen:

12. Die Dächer von Gebäuden, die nicht ausschließlich Verwaltungs- und Bürotätigkeiten dienen, sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Höhe zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Bereiche mit Anlagen die zur Erzeugung regenerativer Energien dienen. Eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13. Die Dächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden sind auf 100 % ihrer Fläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Höhe zu begrünen. Ergänzend ist eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) zulässig. Ebenfalls ausgenommen sind Bereiche, die als untergeordnete technische Einrichtungen (wie Lichtkuppeln, Lüftungsschächte, Kühlelemente, Schornsteine) keine Begrünung ermöglichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
© Land NRW / Vermessungs- und Katasteramt Kreis Steinfurt (2019)
- Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)