

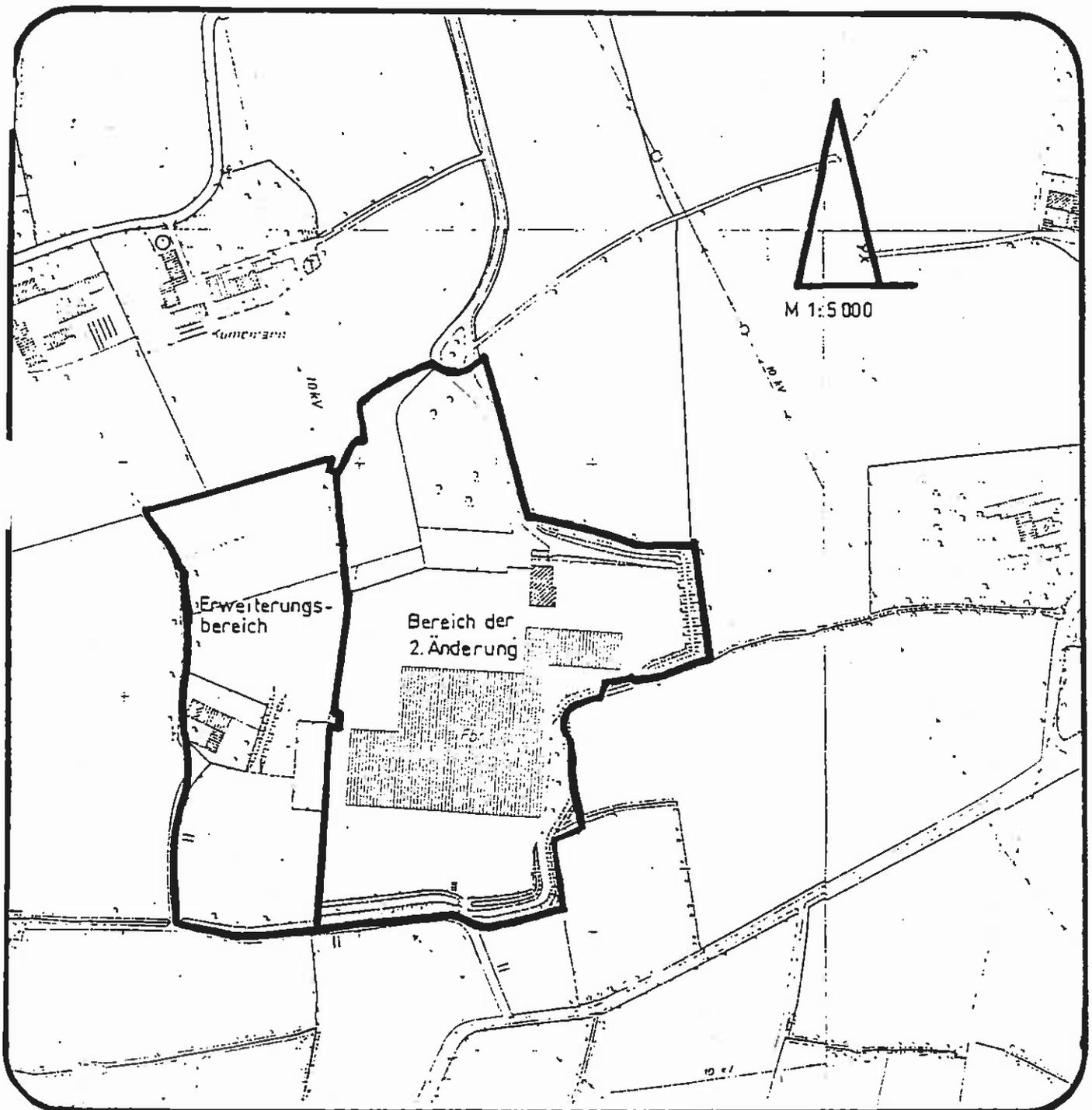
## B E G R Ü N D U N G

### zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- planes Nr. 22 "Kümper" der Gemeinde Altenberge

#### 1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 12.09.1988 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 "Kümper" im Rahmen einer 2. Änderung in verschiedenen Punkten zu ändern und den Geltungsbereich zu erweitern.

Der Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsbereiches ist im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt. Im nachstehenden Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 ist der Geltungsbereich gekennzeichnet.



## 2. Einordnung in übergeordnete Planungen

### a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der überwiegende Teil des Planbereiches als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe" dargestellt. Die nordwestliche und südwestliche Ecke des Plangebietes geht geringfügig über den dargestellten "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" hinaus. Diese Überschreitung ist jedoch so geringfügig, daß dieser Bebauungsplan keinen Widerspruch zu den im Gebietsentwicklungsplan niedergelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung darstellt und ihre Realisierung nach Feststellung des RP Münster mit der gegenwärtig im GEP dargestellten Abgrenzung abgedeckt ist.

### b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge ist der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Der Erweiterungsbereich ist z.Zt. noch als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die gleichzeitig mit der Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird, soll der Erweiterungsbereich als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt werden.

## 3. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 22 "Kümper" (genehmigt am 17.01.1978) wurde seinerzeit aufgestellt, um die Aussiedlung des bis dahin im Ortskern beengt untergebrachten und die benachbarte Wohnnutzung störenden Gewerbebetriebes Schmitz (Anhängerbau) zu ermöglichen.

Aufgrund der positiven Entwicklung dieses Betriebes während der letzten Jahre sind die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeschöpft.

Um den Standort dieses Betriebes, der mit ca. 600 Arbeitsplätzen von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde Altenberge ist, zu sichern, und die weitere Entwicklung nicht zu behindern, ist die Änderung und insbesondere auch die Erweiterung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

## 4. Vorhandene und geplante Nutzung

Die baulichen und sonstigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind größtenteils ausgeschöpft. Im Rahmen dieser Änderung ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Planbereich vorgesehen. Darüber hinaus wird hier als Art der Nutzung "Industriegebiet" festgesetzt, um auch hinsichtlich der Art der Nutzung eine größere Flexibilität zu erreichen.

Auch der für die betrieblichen Erweiterungen der Firma Schmitz vorgesehene Erweiterungsbereich wird mit Ausnahme des Flurstückes Nr. 533 als "Industriegebiet" gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die auf dem Flurstück Nr. 533 befindlichen Gebäude (Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude) befinden sich im Besitz der Firma Schmitz und sind für nicht störende Nutzungen (Gästehaus, Betriebswohnung) vorgesehen. Das betreffende Grundstück wird daher als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da sich die gesetzlichen Grundlagen seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zum Teil erheblich geändert haben, werden für die 2. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes ausschließlich die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO etc.) zugrunde gelegt.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Gliederung nach dem "Abstandserlaß" vorgenommen.

Dementsprechend wird nun der gesamte Bereich der 2. Änderung einschließlich der Erweiterung entsprechend dem "Abstandserlaß 1982" gegliedert. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, daß in den jeweiligen Baugebietsabschnitten nur solche Betriebe angesiedelt werden können, die keine unzumutbaren Emissionen für die nördlich und östlich im Außenbereich gelegenen Wohngebäude verursachen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Gebäude aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und der gegebenen Vorbelastung durch landwirtschaftliche Emissionen etc. hinsichtlich ihrer Stömpfindlichkeit allenfalls Mischgebieten gleichgestellt werden können.

Da der "Abstandserlaß 1982" sich ausschließlich auf allgemeine und reine Wohngebiete bezieht, wurden die dort vorgesehenen Abstände auf ein angemessenes Maß reduziert.

Nach der Baunutzungsverordnung (§ 8 und § 9) können in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Da jedoch auch an diese Wohnungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten hinsichtlich der Wohnruhe (insbesondere nachts) gewisse Mindestanforderungen zu stellen sind, können sich aus einer zu starken Durchsetzung dieser Gebiete mit derartigen Wohnungen auch Einschränkungen der gewerblichen Nutzung ergeben.

Um dieses Nebeneinander von betriebsbedingtem Wohnen und einer zweckentsprechenden Nutzung der gewerblichen Grundstücke zu ordnen, wird im gesamten Industriegebiet die Errichtung von Betriebswohnungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Auf dem Flurstück Nr. 533 ist unter Inanspruchnahme der vorhandenen Bausubstanz die Errichtung eines Betriebsgästehauses der Firma Schmitz vorgesehen. Da u.a. zur Betreuung der Gäste die ständige Anwesenheit von Personal erforderlich ist, soll in diesem Bereich eine Betriebswohnung gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 2 BauNVO allgemein zugelassen werden. Durch Eintragung einer Baulast wird die Bindung an den Gewerbebetrieb gesichert.

Für Einzelhandelsbetriebe ergibt sich eine Einschränkung lediglich aus § 11 Absatz 3 Nr. 2, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Da aber auch bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht die erforderliche Großflächigkeit aufweisen, negative Auswirkungen der vorgenannten Art zu befürchten sind, wenn sich die Betriebe in nicht für sie geeigneten Gebieten ansiedeln, soll die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22 "Kümper" verhindert werden.

Einzelhandelsbetriebe sollen der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen und müssen daher in Wohngebietsnähe angesiedelt sein. Durch die Ansiedlung beliebiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Industriegebietes "Kümper" bestünde die Gefahr, daß die Kaufkraft aus dem Ortskern abgezogen würde, was den Bemühungen der Gemeinde Altenberge um eine Konzentration des Einzelhandels im Ortskern (Sanierungsgebiet) zuwiderlaufen würde.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die im Zusammenhang mit störenden Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben geführt werden (z.B. Kfz-Handel), soll jedoch nicht verhindert werden. Auch sollen Betriebe, die aufgrund der eingeschränkten Sortimente oder der geringen Größe keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Ortskern Altenberge erwarten lassen, ausnahmsweise zulässig bleiben.

Darüber hinaus sollen im Industriegebiet "Kümper" Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Industriegebiet "Kümper" soll der Aufnahme von Gewerbebetrieben dienen, die aufgrund ihrer Emissionen nicht in unmittelbarer Nähe der Ortslage zugelassen werden können. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten liefe dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider.

## 5. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt über die vorhandene Siemensstraße.

## 6. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Altstandorte

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet.

Die Versorgung des Plangebietes (Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 40 BauO NW beachtet.

Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Kläranlage Altenberge über die vorhandene Pumpstation zugeführt.

Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, daß sie der Kanalisation und der Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Deren Ansiedlung ist mit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen.

Eine Löschwasserversorgung von 3,2 m<sup>3</sup> pro Minute wird sichergestellt. Betriebe, die eines erhöhten Feuerschutzes bedürfen, müssen ggfls. hierfür in Abstimmung mit den zuständigen Behörden selbst sorgen, da bei Betrieben mit besonderen feuergefährlichen Stoffen nicht unbedingt ein ausreichender Schutz aus der zentralen Wasserversorgung gewährleistet werden kann.

Für die schadlose Beseitigung und Reinigung des auf dem Betriebsgelände anfallenden Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Verbindung mit einem Regenklärbecken durch die Firma Schmitz vorgesehen. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung der Erlaubnis gemäß § 7 WHG wurde zwischenzeitlich eingereicht.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

#### 7. Landschaftspflege - Grüngestaltung

Im östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie im südlichen und westlichen Teil des Erweiterungsbereiches sind bereits Wallhecken vorhanden. Diese Gehölzbestände werden durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot gesichert und über ein Pflanzgebot ergänzt. Die bisherigen Pflanzgebote im westlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden im Zuge dieser Änderung aufgehoben und durch entsprechende Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote an der neuen westlichen Plangebietsgrenze ersetzt. Durch diese Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote soll einerseits eine Einbindung des Industrie- und Gewerbegebietes in die umgebende Heckenlandschaft gesichert werden, andererseits soll ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiraum geschaffen werden. Die Pflanzstreifen sind in Form einer landschaftstypischen Wallhecke vorgesehen. Darüber hinaus wird für die gemäß § 47 BauO NW erforderlichen Einstellplätze das Anpflanzen großkroniger Laubbäume festgesetzt, um auch hier einen Beitrag zur Bodenentsiegelung zu leisten und eine Beschattung der Stellplätze zu erreichen.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß diese Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflage in den Bauschein übernommen werden.

#### 8. Immissionsschutz

Der Bebauungsplanbereich liegt ca. 800 m südwestlich des Wohnsiedlungsbereiches Altenberge. Aufgrund dieser Entfernung zur bebauten Ortslage sind keine Emissionsschutzkonflikte zu erwarten, zumal hier auch die Vorbelastung durch die neue Bundesstraße Nr. 54 zu beachten ist.

Aufgrund der Gliederung des Bebauungsplanbereiches nach dem "Abstandserlaß" sind auch keine Emissionsschutzkonflikte mit der umgebenden Außenbereichsbebauung zu erwarten.

#### 9. Denkmalschutz, Denkmalpflege

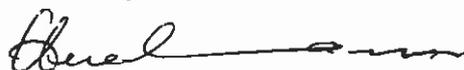
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

#### 10. Bodenordnung

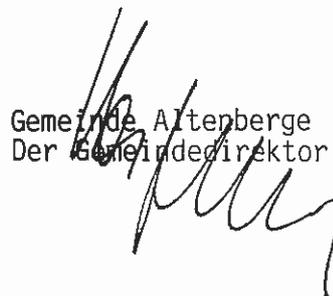
Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Aufgestellt: Dezember 1989

Kreis Steinfurt  
- Planungsamt -

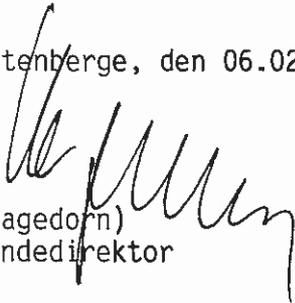


Gemeinde Altenberge  
Der Gemeindedirektor



Die vorstehende Begründung hat mit dem Entwurf zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 " Kümper " in der Zeit vom 05.01.1990 bis zum 05.02.1990 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

4417 Altenberge, den 06.02.1990

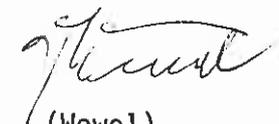
  
(Hagedorn)  
Gemeindedirektor

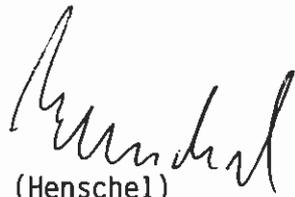


Am 05.03.1990 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, die vorstehende Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 " Kümper " beizufügen.

4417 Altenberge, den 05.03.1990

  
(Schleuter)  
Bürgermeister

  
(Wewel)  
Ratsmitglied

  
(Henschel)  
Schriftführer