

Gemeinde A l t e n b e r g e
Bebauungsplan "Sanierungsgebiet" 3. Änderung

B e g r ü n d u n g

Änderungsbeschluß	Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 10.06.1985 beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan "Sanierungsgebiet" zu ändern.
Änderungsanlaß	Auf dem noch unbebauten Grundstück an der Südseite des neuen Marktplatzes soll ein Lebensmittelmarkt mit ca. 850 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde die Zielsetzung formuliert, an dieser zentralen Stelle einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Dieses Planungsziel wird auch von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (insbesondere IHK und Handwerkskammer) und der Bezirksplanungsbehörde positiv beurteilt, da hiermit eine Stärkung der zentral-örtlichen Funktion Altenberges erwartet wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in dem angesprochenen Bereich eine überbaubare Fläche in der Größenordnung von 580 m² fest. Verhandlungen mit Investoren scheiterten bislang, da die o. g. Größe eine rentable Nutzung eines Lebensmittelmarktes nicht mehr zuläßt. Der Flächenstandard in diesem Einzelhandelsbereich liegt heute deutlich über dem o. g. Flächenwert von 580 m², um ein entsprechend attraktives Angebot vorhalten zu können.

Zur Realisierung dieser wichtigen kommunalpolitischen Zielsetzung hat der Rat der Gemeinde Altenberge daher eine Erweiterung der überbaubaren Fläche beschlossen. Darüber hinaus hat der Rat weitere differenzierte Festsetzungsänderungen beschlossen, um eine befriedigende städtebauliche Einpassung des geplanten Bauvorhabens zu gewährleisten.

Der südlich angrenzende Parkplatz wurde ebenfalls in den Änderungsbereich einbezogen, da für die festgesetzte Tiefgarage kein Realisierungsbedarf besteht bzw. das konzipierte Stellplatzangebot als ausreichend angesehen werden muß.

Der Änderungsbereich ist im Änderungsbeschluß beschrieben und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Änderungspunkte

- überbaubare Fläche
Die überbaubare Fläche wird nach Süden um ca. 14,0 m erweitert und nimmt die Tiefe des westlich vorhandenen Bürogebäudes auf. Die überbaubare Fläche wird somit auf ca. 1.100 m² (Bruttogeschäftsfläche) erweitert.
- Geschossigkeit
Die zwingend festgesetzte Dreigeschossigkeit (das dritte Vollgeschoß im ausbaufähigen Dachraum) wird auf 2 Vollgeschosse (zwingend) reduziert. Das städtebauliche Ziel, eine wirksame Raumbegrenzung des Marktplatzes auf der Südseite zu erlangen, wird durch die Reduzierung um ein Vollgeschoß nicht beeinträchtigt, da lediglich auf eine intensive Ausnutzung des Dachraumes verzichtet wird.

Die eingeschossige Festsetzung des rückwärtigen südlichen Bereichs wird beibehalten. Optisch entsteht hier jedoch eine zweigeschossige Bebauung, da im nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anrechenbaren Untergeschoß Stellplätze angelegt werden sollen.

- Maß der baulichen Nutzung Entsprechend der Aufteilung des Baukörpers in eine zweigeschossige Platzrandbebauung und einen rückwärtigen eingeschossigen Bereich wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls für beide Bereiche getrennt festgesetzt.

Damit ergibt sich die Notwendigkeit, das Maß der baulichen Nutzung für die zweigeschossige Bebauung gem. § 17 (10) BauNVO über das nach Abs. 1 zulässige Höchstmaß auf 2.0 zu erhöhen. Negative Auswirkungen werden durch diese Erhöhung nicht ausgelöst.

- einschränkende Festsetzungen gem. § 1 BauNVO

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die zentrale Funktion des Marktplatzbereiches zu stärken. Daneben gilt es aber auch, negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtgemeinde zu verhindern. Negative Auswirkungen sind insbesondere bei einem zu großen zusammenhängenden Verkaufsflächenangebot zu erwarten, da hierdurch die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde gefährdet würde.

Dementsprechend werden großflächige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 (3) BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoß beschränkt, um einer möglichen

späteren Umnutzung des Obergeschosses vorzubeugen. Zulässig sind in einem Teilbereich des Obergeschosses lediglich Nebenanlagen von Einzelhandelsbetrieben, nicht jedoch Verkaufsflächen.

- Wohnungen im
Obergeschoß

Der neugeschaffene Marktplatzbereich soll nicht nur zentraler Versorgungsstandort sein, sondern entsprechend dem ländlichen Charakter der Gemeinde Altenberge auch dem Wohnen dienen. Zur Absicherung dieses Zieles wird für eine Teilfläche des Obergeschosses festgesetzt, daß ein Mindestanteil der Geschoßfläche nur für Wohnungen zu verwenden ist.

Sonstige
Änderungen und
Festsetzungen

- Die überbaubare Fläche für einen Kiosk / Pavillon auf dem Marktplatz westlich des Neubauvorhabens wird aufgehoben. Ein Bedarf ist nicht vorhanden.
- Die bisher als überbaubare Passagen östlich und westlich des Neubauvorhabens festgesetzten Durchgänge zum südlichen öffentlichen Parkplatz werden als öffentliche Fußwegverbindungen festgesetzt, die nicht mehr überbaut werden.

Als Festsetzung bleibt jedoch die geschlossene Bauweise bestehen, da der neue Baukörper auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet wird.

Aufgrund der Unterschreitung der Gebäudeabstände zur Nachbarbebauung ist hier aus bauordnungsrechtlichen Gründen die Festsetzung von Baulinien erforderlich.

- Der öffentliche Parkplatz wird aufgrund der Ausdehnung der überbaubaren Fläche für den Lebensmittelmarkt verkleinert. Das Stellplatzangebot insgesamt bleibt jedoch erhalten, da diese im offenen Untergeschoß des Lebensmittelmarktes an gleicher Stelle und auf gleichem Niveau ersetzt werden, d. h. die bisher öffentlichen Parkplätze werden zum Teil als überdachte bzw. überbaute private Stellplätze angeboten, die darüber hinaus entsprechend einer privatrechtlichen Vereinbarung dem Benutzer jederzeit zur Verfügung gestellt werden sollen.

Gestaltungssatzung Für den Bebauungsplanbereich 'Sanierungsgebiet' besteht eine Gestaltungssatzung nach der BauO NW. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 BauO NW werden daher im Änderungsbereich nicht getroffen. Diese werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durch Änderung bzw. Ergänzung der vorhandenen Gestaltungssatzung vorgenommen.

Die Änderung der Gestaltungssatzung ist aus stadtgestalterischer Sicht im Hinblick auf die festgesetzte Hauptfirstrichtung von Bedeutung. Die bisher vorgesehene dreiteilige giebelständige Bauform entspricht nicht in ihrer Aussage dem geplanten Bauvorhaben eines zusammenhängenden Komplexes. Vorgesehen ist eine den Marktplatz begrenzende ruhige Traufenstellung, die auch den Baukörpern des anschließenden Bürogebäudes und dem Postgebäude entspricht.

Eine weitere Änderung der Gestaltungssatzung beinhaltet die Festsetzung der Anpflanzung von Hecken u. ä. im südlichen Planbereich, die sowohl aus gestalterischen wie auch aus immissionsmindernden Gründen vorgesehen werden soll.

Berücksichtigung
der Belange von
Betroffenen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden private Belange nicht unzumutbar betroffen. Die Änderung ermöglicht die Realisierung eines Lebensmittelmarktes, der mit seiner geplanten Größenordnung den Bürgern ein erweitertes Angebot schafft.

Die Vergrößerung der Geschäftsfläche erhöht die zu erwartenden Immissionen nicht unzumutbar, da die Anlieferung von der Ostseite auf dem kürzesten Weg von der Königstraße über den Parkplatz erfolgt.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung in der Nachtzeit kann dann nicht ausgeschlossen werden, wenn die Anlieferung mit LKW in der Nachtzeit erfolgt (vor 6.00 Uhr), da der Beurteilungspegel von 40 dB (A) durch das von einem LKW ausgehende Einzelgeräusch um mehr als 20 dB (A) überschritten wird. Die Belange des Immissionsschutzes werden hier aufgrund der oben erläuterten primären Zielsetzung in der Abwägung jedoch zurückgestellt. Die mögliche Störung durch nächtlichen Anliefererverkehr stellt eine temporäre Beeinträchtigung dar, die jedoch nicht als Beeinträchtigung des Rechts auf gesunde Wohnverhältnisse gewerten werden kann.

Darüber hinaus bemüht sich die Gemeinde Altenberge durch privatrechtliche Vereinbarung mit dem Investor, eine Anlieferung während der Nachtzeit auszuschließen.

Fragen der
Durchführung

Die Verkleinerung der öffentlichen Parkplatzfläche zugunsten des privaten Stellplatzangebotes und die Aufgabe der nicht benötigten Tiefgarage reduziert die Kosten der öffentlichen Hand. Jedoch ist voraussichtlich eine Umgestaltung des bereits ausgebauten öffentlichen Parkplatzes sinnvoll. Diese möglichen Kosten sind in der Abwägung mit einer besseren Funktion zu sehen.

Nach Erlangung der Rechtskraft für den Änderungsbereich verlieren die entsprechenden Festsetzungen im derzeitigen Bebauungsplan ihre Gültigkeit.

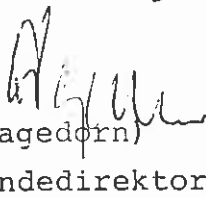
Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Altenberge

Coesfeld, im September 1985

W O L T E R S P A R T N E R
Architekten BDA - Stadtplaner SRL
Daruper Str. 15, 4420 Coesfeld

Vorstehende Begründung hat mit dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes " Sanierungsgebiet " in der Zeit vom 04.10.1985 bis zum 04.11.1985 gem. § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegen.

4417 Altenberge, den 05.11.1985


(Hagedorn)
Gemeindedirektor



In seiner Sitzung am 18.11.1985 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung wie folgt zu ändern:

" Auf Seite 6 werden im ersten Absatz die Sätze 2 und 3 und der zweite Absatz gestrichen. "

Folgende Formulierung wird neu aufgenommen:

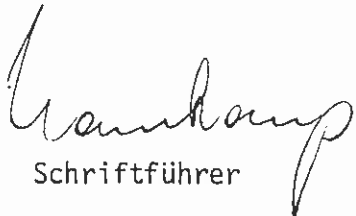
" Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, bemüht sich die Gemeinde Altenberge, durch privatrechtliche Vereinbarung eine Anlieferung während der Nachtzeit auszuschließen. Darüberhinaus wird der Anlieferverkehr in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr durch die Aufstellung eines amtlichen Verkehrszeichens mit Zusatzschild ausgeschlossen. "

Weiterhin wurde beschlossen, die vorstehende Begründung mit der o.a. Änderung/Ergänzung dem Plan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes " Sanierungsgebiet " beizufügen.

4417 Altenberge, den 19.11.1985


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer