

BEGRÜNDUNG

gemäß §9 (8) BauGB
zur 5.Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet"
gem. Ratsbeschluß vom 7.3.1988

1. Anlaß und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan "Sanierungsgebiet" wird nach den Vorschriften der §§ 2-4 und 8-10 des BauGB im Bereich südlicher Markt-Krüselstraße geändert, um verschiedene Neubauvorhaben mit neuer Zielsetzung planungsrechtlich zu leiten.

Hierbei soll der Marktplatz großzügiger gefaßt und der Anschluß an eine Grünzone entlang der Krüselstraße hergestellt werden.

Wesentlicher Inhalt der Änderung ist somit eine Umplanung der bebaubaren Flächen für die südlich an den Marktplatz angrenzende Bebauung und die Schaffung einer Grünzone.

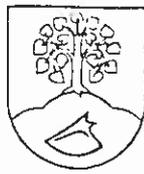
2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt den südlich des Marktplatzes liegenden Baubereich (MK-Gebiet) bis zur Krüselstraße sowie einen entlang der Krüselstraße sich südlich anschließenden Bereich bis zur Südstraße.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen die Grundstücke Gemarkung Altenberge Flur 62 Flurstücke 84 (tlw.), 100, 101, 102, 103, 104, 105, 108, 113, 184, 189, 190, 197, 198, 199, 203, 218, 220, 280 (tlw.), 283 (tlw.), 284, 285, 307 (tlw.) und 309 (tlw.).

3. Art und Maß der Nutzung

Für die Bebauung des vorhandenen Ortskerns Altenberges ist eine Nutzungsstruktur charakteristisch, die wesentlich durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und Einzelhandelsgeschäften geprägt ist. Es herrscht somit die für Gemeinden von mit Altenberge vergleichbarer Größenordnung die historisch vorgegebene Nutzungsstruktur, deren wesentliche Determinante die kleingliedrige Nahversorgung des zugehörigen Wohnquartieres darstellt.



Auch für den im Bereich des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet" ausgewiesenen Marktplatz, der sich zu einem Versorgungszentrum für die Bewohner des korrespondierenden Einzugsbereiches entwickeln soll, wird eine adäquate Nutzungsstruktur angestrebt. Die Absicherung dieser Absicht soll mit dem Einsatz der planungsrechtlichen Instrumentarien des BauGB bzw. der BauNVO erfolgen.

Das Baugebiet am Markt wird als Kerngebiet gem. §7 der BauNVO ausgewiesen.

Mit Rücksicht auf die vorh. Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit 3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festsetzung höherer Ausnutzungsziffern gemäß §17 (10) BauNVO - als gem. §17 (1) Spalte 3 und 4 allgemein zulässig ist - erfolgt mit Rücksicht auf den hohen Anteil öff. Flächen und die damit begründete knappe Bemessung der privaten Baugrundstücke.

Als besondere städtebauliche Gründe gem. §17 (10) 1 BauNVO werden daher angeführt:

1. Die Anlage des Marktplatzes im Kerngebiet der Gemeinde Altenberge soll durch die Ausweisung ausreichend bemessener öffentlicher Flächen im Interesse der Allgemeinheit gesichert werden. Dies bedeutet eine weitgehende Beschneidung privater Baugrundstücksflächen auf das Maß der überbaubaren Flächen.

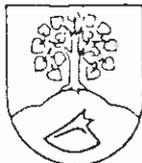
2. Eine gute städtebauliche Raumbildung kann bei der Größe des Marktplatzes nur durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung erreicht werden.

In Verbindung mit der für Geschäftsflächen notwendigen Bautiefe sind entsprechend hohe Grund- und Geschoßflächenzahlen zwingend erforderlich.

Die Überschreitung wird gem. §17 (10) 2 insofern ausgeglichen, als die Freiräume des Marktplatzes sicherstellen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Um eine städtebaulich sinnvolle Anordnung zwischen Einzelhandel und Wohnen zu erreichen, wird die Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen, während sie ab 1. Obergeschoß zulässig sein soll.

Die Ansiedlung von großflächigen Geschäften und Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird wegen der zu erwartenden Auswirkungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.



Vergnügungsstätten im Sinne des §7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, weil von diesen Störungen und Belästigungen - auch zur Nachtzeit - ausgehen, die insbesondere für die oberhalb des Erdgeschosses zulässigen Wohnungen unzumutbar sind.

Diese Erscheinungen, die auch aufgrund der hohen Mietzahlungsbereitschaft der Betreiber dieser Einrichtungen schnell eine Eigendynamik entwickeln kann, führt zur Verdrängung weiterer Einzelhandelsgeschäfte und mindert die Attraktivität des Marktplatzes für die Wohnnutzung und steht damit im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen, die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet" erreicht werden sollen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird in Ergänzung des sich anschließenden Wohngebietes ein kleines WR-Gebiet in offener 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

4. Erschließung

Im Bereich Krüselstraße ist ein priv. Parkplatz mit Ergänzung durch öff. EP für Besucher und Anliäger des südl. Marktbereiches ausgewiesen. Der südl. Teilabschnitt des Marktes selbst ist ebenfalls (wie der nördliche) eine öff. Verkehrsfläche; sie ist jedoch mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" belegt.

Die Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge bzw. zeitlich beschränkte Anlieferung geschieht von der Boakenstiege über den verkehrsberuhigten Eingangsbereich zum Marktplatz oder von der Krüselstraße. Die Krüselstraße bleibt über den verkehrsberuhigten Bereich - als Tangente des Marktplatzes - mit der Boakenstiege verbunden.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind Baudenkmäler nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).



6. Nachweiserkundung von Altlasten

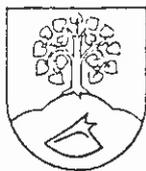
Der Änderungsbereich berührt Teilflächen, die früher durch die Firma Schmitz-Anhänger als Firmengelände genutzt worden sind. Der Kreis Steinfurt hat deshalb mit Schreiben vom 24.08.1988 darauf hingewiesen, daß mit Bodenverunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe gerechnet werden muß. Des weiteren hat das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft die Gemeinde Altenberge mit Stellungnahme vom 15.09.1988 aufgefordert, eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen. Das Chemische Laboratorium Dr. E. Weßling (von der Industrie- und Handelskammer zu Münster öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger für Analysen von Schadstoffen in Wasser und Boden sowie Beurteilung von toxischen Stoffen) wurde mit der Erstellung eines Gutachtens (Nachweiserkundung) in Bezug auf die geforderte Gefährdungsabschätzung beauftragt.

In Abstimmung mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster und dem Kreis Steinfurt wurden Vorgehensweise und Untersuchungsparameter auf der Grundlage der bei der Gemeinde Altenberge verfügbaren umfangreichen Bauunterlagen für die baulichen Anlagen der Firma Schmitz-Anhänger im Zeitraum von 1891 bis zum Abbruch im Jahre 1981 erarbeitet.

Das vom Chemischen Laboratorium Dr. E. Weßling im November 1988 vorgelegte Gutachten zur Nachweiserkundung wird Bestandteil dieser Begründung.

Aufgrund der durchgeführten Boden- und Bodenluftanalysen gelangt das Gutachten zu folgender Bewertung des Änderungsbereiches:

"Für den untersuchten Bereich im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich lediglich für den Bereich des Meßpunktes 14 ein zwingender Sanierungsbedarf bei der geplanten Nutzung. Der Inhalt der ange troffenen Mulde ist auszukoffern, die Schadstoffe sind vom Gelände zu entfernen und gemäß den LWA-Richtlinien einer geeigneten Deponierung zuzuführen. Aufgrund der im Schurf festgestellten Barriere unterhalb der Mulde kann davon ausgegangen werden, daß die Deponate im Moment fixiert sind, so daß sich derzeit kein akuter Sanierungsbedarf herleiten läßt. Jedoch ist bei der Anlegung von Nutzgärten etc. diese Maßnahme in Angriff zu nehmen."



Demzufolge wird hiermit festgelegt, daß die Sanierung des Bereichs um den Meßpunkt 14 bis zur Umgestaltung des Geländes zur Nutzung als Grünfläche im Sinne der Darstellung der 5.Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet" in Absprache mit den zu beteiligten Dienststellen erfolgt sein muß.

Weiterhin führt das Gutachten aus:

"Die durchgeführten Untersuchungen im Bereich der 5.Änderung des Bebauungsplanes belegen bis auf den Bereich des Meßpunktes 14 keine erheblichen Kontaminationen, die einer Nutzung dieses Geländebereiches als Wohnbebauung entgegenstehen würden."

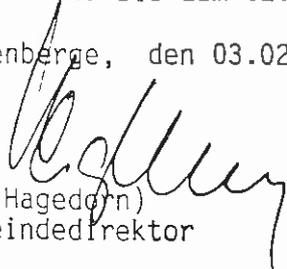
Diese Bewertung des Änderungsbereiches basiert auf stichprobenhaften Boden- und Bodenluftreinigung des Chemischen Laboratoriums Dr. E. Weßling. Sollten dennoch bei den anstehenden Erdarbeiten lokale Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind diese der Gemeinde Altenberge umgehend anzuzeigen und entsprechend den Weisungen der Fachbehörden ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird weiterhin festgelegt, daß die Trink- und Brauchwasserversorgung der im Änderungsbereich ausgewiesenen baulichen Anlagen ausschließlich durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung vorgenommen wird.

4417 Altenberge, Dezember 1988

GEMEINDE ALTENBERGE
DER GEMEINDEDIREKTOR

Die umseitige Begründung hat mit dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 " Sanierungsgebiet " in der Zeit vom 02.01.1989 bis zum 02.02.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegen.

Altenberge, den 03.02.1989

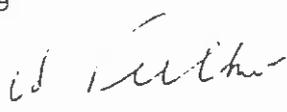

(Hagedorn)
Gemeindedirektor

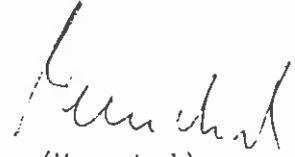


Am 06.03.1989 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, umseitige Begründung dem Plan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 " Sanierungsgebiet " beizufügen.

Altenberge, den 06.03.1989


(Schleuter)
Bürgermeister


(Veelker)
Ratsmitglied


(Henschel)
Schriftführer