

Gemeinde A l t e n b e r g e
Bebauungsplan " Gewerbegebiet Ost "

Begründung

Aufstellungs-
beschluß

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 25.06.84 beschlossen, im Osten der Ortslage, östlich der Bahnlinie einen Bebauungsplan gem. § 30 BBauG für eine künftige gewerbliche Nutzung aufzustellen. Außerdem soll der Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9 BBauG enthalten.

Räumlicher
Geltungsbereich

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,6 ha. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Derzeitige
Situation und
Planungsziel
lt. FNP

Bis auf die an der Bahnlinie liegende WCG wird das Plangebiet noch landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist jedoch im Besitz der Gemeinde. Nach der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist der überwiegend nördliche Teil des Plangebiets bereits als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Das Gewerbegebiet soll vorrangig zur Ansiedlung von Betrieben, die im Ortskern Altenberge beengt liegen, entwickelt werden. Konkret muß die Aussiedlung einer Viehhandlung aus dem Sanierungsgebiet in der Ortsmitte erfolgen.

Im Rahmen des zur Zeit durchgeführten Änderungsverfahrens wird die gewerbliche Baufläche nach Süden bis zum Eschhuesbach erweitert.

Für die geplante Kreisstraßenverbindung K 64/67 Nordwalde/Hohenhorst (zur Hanseller Straße) östlich der Bahnlinie ist kein Bedarf mehr zu erkennen, so daß die Trasse auch im Flächennutzungsplan gestrichen wird.

Geplante
Nutzung

Der Planbereich wird insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Entfernung zur Ortslage und geringe Aussenbereichsbesiedlung erlaubt eine Nutzung für alle Betriebsarten, deren Immissionsradius nicht größer als 200 m ist. Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklasse VI (300 m) sind gem. § 31 (1) BBauG ausnahmsweise zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt werden kann. Die Gliederung wird gem. § 1 (4) Bau NVO vorgenommen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden entsprechend der Geschossigkeit mit ihren Höchstwerten laut Bau NVO festgesetzt. Darüber hinaus wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, da die Höhe eines Geschosses bei Gewerbebauten nicht definiert ist.

Erschließung

Von der nördlich des Plangebiet tangierenden K 50 (Grevener Straße) sind keine weiteren Zufahrten in das Plangebiet möglich (Bushaltestelle/Aufweitung, Einmündung K 64/Nordwalderstraße). Daher soll das Gewerbegebiet ausschließlich von der vorhandenen "Trumpfenstiege" aus erschlossen werden.

Entsprechend der sich abzeichnenden konkreten Nachfrage nach verschiedenen Grundstücksgrößen führt von der Truppenstiege aus eine Stichstraße in das Plangebiet. Als Ausbauquerschnitt wird eine Fahrbahn mit 6,50 m Breite und einseitigem Fußweg für ausreichend erachtet. Das Angebot für den ruhenden Verkehr soll ausschließlich auf den jeweiligen privaten Gewerbegrundstücken gedeckt werden.

Einbindung in
die Landschaft

Das Gewerbegebiet soll zur freien Landschaft und nördlich zur K 50 wirksam eingegrünt werden. Der vorhandene Wallheckenbestand sowie ein markanter Einzelbaum (Eiche) sind eingemessen und im Bebauungsplan als "zu erhalten" gem. § 9 (1), Nr. 25 b BBauG festgesetzt. Dieser Grünbestand soll im Norden entlang der K 50 und im Südosten des Plangebietes durch eine ca. 5,0 m breite Neuanpflanzung ergänzt werden.

Nach Süden zum Eschhuesbach hin wurde auf eine Neuanpflanzung verzichtet, da der Eschhuesbach auf der südlichen Uferseite bereits von einer Wallhecke gesäumt wird.

Ver- und
Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW. Eine im Plangebiet vorhandene Trafostation ist entsprechend festgesetzt. Ob darüber hinaus weitere Umspannstellen benötigt werden, hängt vom Strombedarf der sich ansiedelnden Betriebe ab. Über das Plangebiet verläuft eine 10 KV-Freileitung. Durch die Freileitung und den zugehörigen Schutzstreifen von 17,0 m wird allerdings die Verwertbarkeit der betroffenen Grundstücksteile stark eingeschränkt. Die 10 KV-Freileitung soll daher im Bedarfsfall durch ein 10 KV- Erdkabel ersetzt werden.

Die Wasserversorgung wird durch die Gelsenwasser AG gewährleistet, ebenso die Sicherstellung der Gasversorgung. Die Gasversorgungsleitungen werden bedarfsmäßig gelegt.

Die Abwasserentsorgung kann auf kürzestem Wege zur ca. 100 m entfernt liegenden Kläranlage Altenberge erfolgen.

Immissionsschutz

Verkehrsstraßenlärm ist als Immissionsfaktor nicht in Rechnung zu stellen.

Durch die Gliederung der gewerblichen Baufläche gem. § 1 (4) Bau NVO wird der Schutz vor gewerblichen Immissionen in die Abwägung einbezogen. Durch den Ausschluß der Betriebsklassen I - VI der Betriebsartenliste hat auch die im Außenbereich gelegene Streubebauung eine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Um zusätzliche Immissionen für das Wohngrundstück im nordöstlichen Eckbereich der Einmündung K 50/K 64 zu vermeiden, ist für die Gewerbegrundstücke südlich der K 50 ein - auch aus Verkehrssicherheitsgründen notwendiges - Zu- und Abfahrtsverbot zur K 50 festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist auch auf die abschirmende Wirkung der Neuanpflanzung hinzuweisen.

Emittierende Einrichtungen der Kläranlage liegen ca. 150 m entfernt, so daß auch hier für die gewerbliche Baufläche keine Beeinträchtigung in Ansatz zu bringen ist.

Die bisher beabsichtigten Nutzungen (z. B. Viehhandel im südöstlichen Planbereich) in der nächsten Nachbarschaft zur Kläranlage stehen nicht im Widerspruch zu den im Umkreis auftretenden Immissionen.

Belange von
Betroffenen Die Planung greift in keinem Fall nachteilig
in die Belange von Planungsbetroffenen ein.

Bodenordnung Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforder-
lich. Das Gelände befindet sich insgesamt im
Besitz der Gemeinde.

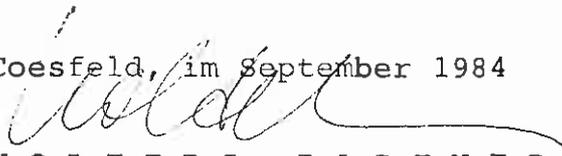
Die Aufgabe der bisherigen landwirtschaft-
lichen Nutzung erfolgt in Abwägung mit dem
Bedarf für gewerbliche Bauflächen zur Orts-
kernsanierung.

Kosten Die Kosten für die Herstellung der Erschlie-
bungsanlagen belaufen sich auf voraussicht-
lich ca. 500 000, DM. Hiervon trägt die Ge-
meinde entsprechend der Satzung über die
Erschließungsbeiträge einen Anteil von 10 %.

Flächenbilanz	<u>Plangebiet gesamt</u>	<u>5,62 ha</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>%</u>
	davon:				
	Gewerbegebiet	5,20 ha	-	92,5	%
	Straßenverkehrsfläche	0,42 ha	-	7,5	%

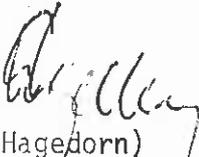
Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Altenberge

Coesfeld, im September 1984


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

Die vorstehende Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
" Gewerbegebiet Ost " in der Zeit vom 27.09.1984 bis zum 29.10.1984
gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegen.

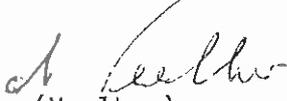
4417 Altenberge, den 30.10.1984


(Hagedorn)
Gemeindedirektor

Am 10.12.1984 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, die
vorstehende Begründung dem Bebauungsplan " Gewerbegebiet Ost " bei-
zufügen.

4417 Altenberge, den 11.12.1984


(Schieuter)
Bürgermeister


(Veelker)
Ratsmitglied


(Haverkamp)
Schriftführer