

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Ost" der Gemeinde Altenberge

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am **30. SEP. 91** beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet Ost" im Rahmen einer 3. Änderung zu erweitern. Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 0,9 ha südöstlich des Bebauungsplangebietes zwischen der Straße "Trumpenstiege" im Westen, der Grenze des Bebauungsplanbereiches Nr. 31 "Gewerbegebiet Ost" im Norden und Osten sowie dem Eschhuesbach im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dargestellt.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge ist der Planbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird, soll dieser Bereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt werden.

3. Planungsanlaß

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der dringende Erweiterungsbedarf einiger im Gewerbegebiet "Ost" ansässiger Betriebe. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung dieses Bereiches zu schaffen, ist die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und die Festsetzung dieses Bereiches im Bebauungsplan als "Gewerbegebiet" erforderlich.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Der Erweiterungsbereich wird z. Z. insgesamt als Ackerland genutzt.

Im Norden und Osten des Erweiterungsbereiches befindet sich eine Hecke, die bereits teilweise durch ein Erhaltungsgebot im rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert ist. An der südlichen Seite des Eschhuesbaches, der die südliche Begrenzung des Erweiterungsbereiches bildet, sind außerhalb des Plangebietes einzelne Sträucher vorhanden.

Südlich und westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich der Straße "Trumpenstiege" verläuft die Bahnlinie Steinfurt - Münster.

...

Ca. 300 m westlich des Plangebietes beginnt die zur Ortslage Altenberge gehörende Wohnbebauung.

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde Altenberge werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Gewerbegebiet mit max. 2geschossiger Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe entsprechend dem anschließenden Gewerbegebiet auf max. 10,00 m über der zugehörigen Erschließungsstraße begrenzt, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch extreme Gebäudehöhen zu vermeiden.

Da aufgrund der westlich gelegenen Wohnbebauung eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung dieser Grundstücke jedoch nicht möglich ist, wird das Plangebiet nach der Art der zulässigen Nutzungen entsprechend dem "Abstandserlaß 1990" gegliedert. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, daß in den jeweiligen Baugebieten nur solche Betriebe angesiedelt werden können, die keine unzumutbaren Immissionen für die benachbarte Wohnbebauung verursachen. Hierbei wird berücksichtigt, daß langfristig eine Ausdehnung der Wohnbebauung nach Osten nicht auszuschließen ist.

Im gesamten Erweiterungsgebiet werden daher nur solche Betriebe zugelassen, die nach diesem "Abstandserlaß" einen Abstand von max. 200,00 m zu allgemeinen oder reinen Wohngebieten erfordern. Auch für die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude im Umfeld des Bebauungsplanes sind aufgrund dieser Gliederung keine unzumutbaren Immissionsbelastungen zu erwarten.

In einem Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO u. a. "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Zu diesen Gewerbebetrieben zählen grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten.

Für Einzelhandelsbetriebe ergibt sich eine Einschränkung lediglich aus § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, 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 v. g. Art zu befürchten sind, wenn sich die Betriebe in nicht für sie geeigneten Gebieten ansiedeln, soll die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Änderungs-/Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Ost" verhindert werden.

Einzelhandelsbetriebe sollen der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen und müssen daher in Wohngebietsnähe angesiedelt sein. Durch die Ansiedlung beliebiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieses Bereiches 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 Betriebsgröße keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Ortskern Altenberge erwarten lassen, ausnahmsweise zulässig bleiben. Einzelhandelsbetriebe der Nahrungsmittelbranche (ausgenommen Kioske, Imbißstände etc. bis zu 30 m² Verkaufsfläche) sollen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden, um diese Nutzungen dem Ortskern zuzuordnen.

...

Darüber hinaus sollen im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet 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

Der Erweiterungsbereich wird über die vorhandene Straße "Trumpenstiege" erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Versorgung des Plangebietes (Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage Altenberge zugeführt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

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. Die Ansiedlung derartiger Betriebe ist mit den wasserrechtlichen Dienststellen abzustimmen.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Betriebe, die eines erhöhten Feuerschutzes bedürfen, müssen ggf. hierfür in Abstimmung mit den zuständigen Behörden selbst sorgen, da bei derartigen Betrieben nicht unbedingt ein ausreichender Schutz aus der zentralen Wasserversorgung gewährleistet werden kann. Für die durch das Plangebiet führenden Ver- bzw. Entsorgungsleitungen wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Altablagerungen, Altstandorte bzw. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

7. Landschaftspflege - Grüngestaltung

Der Änderungs-/Erweiterungsbereich wird z. Z. insgesamt als Ackerland genutzt. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist eine Hecke vorhanden, die bereits teilweise durch ein Erhaltungsgebot im rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert wird. Für diese Hecke wird innerhalb des Änderungs-/Erweiterungsbereiches ein zusätzliches flächenhaftes Erhaltungsgebot in einer Breite von 5,00 m festgesetzt, so daß der Bestand dieser Hecke insgesamt als gesichert angesehen werden kann. Um eine Gefährdung dieser Hecke durch heranrückende Bebauung zu verhindern, weisen die Baugrenzen einen Abstand von weiteren 5,00 m zu diesem Erhaltungsgebot auf.

Darüber hinaus wird für die gem. § 47 BauO NW erforderlichen Einstellplätze das Anpflanzen großkroniger Laubbäume und für die Grundstückseinfriedigungen eine Eingrünung festgesetzt, um einerseits einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung von Grundstücksflächen zu erreichen, andererseits eine Beschattung der Stellplätze zu sichern und das Erscheinungsbild der Grundstückseinfriedigungen zu verbessern.

8. Immissionsschutz

Wie bereits unter Ziffer 4 erläutert wurde, ist das Plangebiet entsprechend dem Abstandserlaß 1990 gegliedert, um einen ausreichenden Schutz der westlich gelegenen Wohnbebauung vor gewerblichen Immissionen zu sichern.

Durch diese Gliederung ist auch für die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude im Umfeld des Bebauungsplanes ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet.

9. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungs-/Erweiterungsgebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da die Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Aufgestellt, Oktober 1991

Kreis Steinfurt
- Planungsamt -

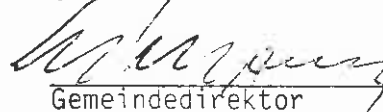
im Auftrag



Huelmann

Gemeinde Altenberge

1 v.



Gemeindedirektor

Vorstehende Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Ost" der Gemeinde Altenberge hat mit dem Entwurf des Änderungsplanes in der Zeit vom 22.11.1991 bis zum 23.12.1991 öffentlich ausgelegen.

4417 Altenberge, den 24.12.1991

Der Gemeindegeldirektor



Am 03.02.1992 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung dem Plan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Ost" beizufügen:

4417 Altenberge, den 03.02.1992


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet Ost" der Gemeinde Altenberge

Am 09.12.1991 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet Ost" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 zu ändern.

Es handelt sich um die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.

Im Änderungsbereich liegen die Grundstücke Flur 15, Flurstücke 188 (öffentliche Verkehrsfläche), 191 (tlw.) und 108 (tlw.).

Gegenstand der Änderung ist die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück Flur 15, Flurstück 188. Teile der benachbarten Grundstücke 191 und 108 werden einbezogen, um hier Baugrenzen zur zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen.

Die öffentliche Verkehrsfläche dient der Erschließung der benachbarten Grundstück im Plangebiet. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Aufgestellt im Januar 1992

GEMEINDE ALTENBERGE
DER GEMEINDEDIREKTOR

