

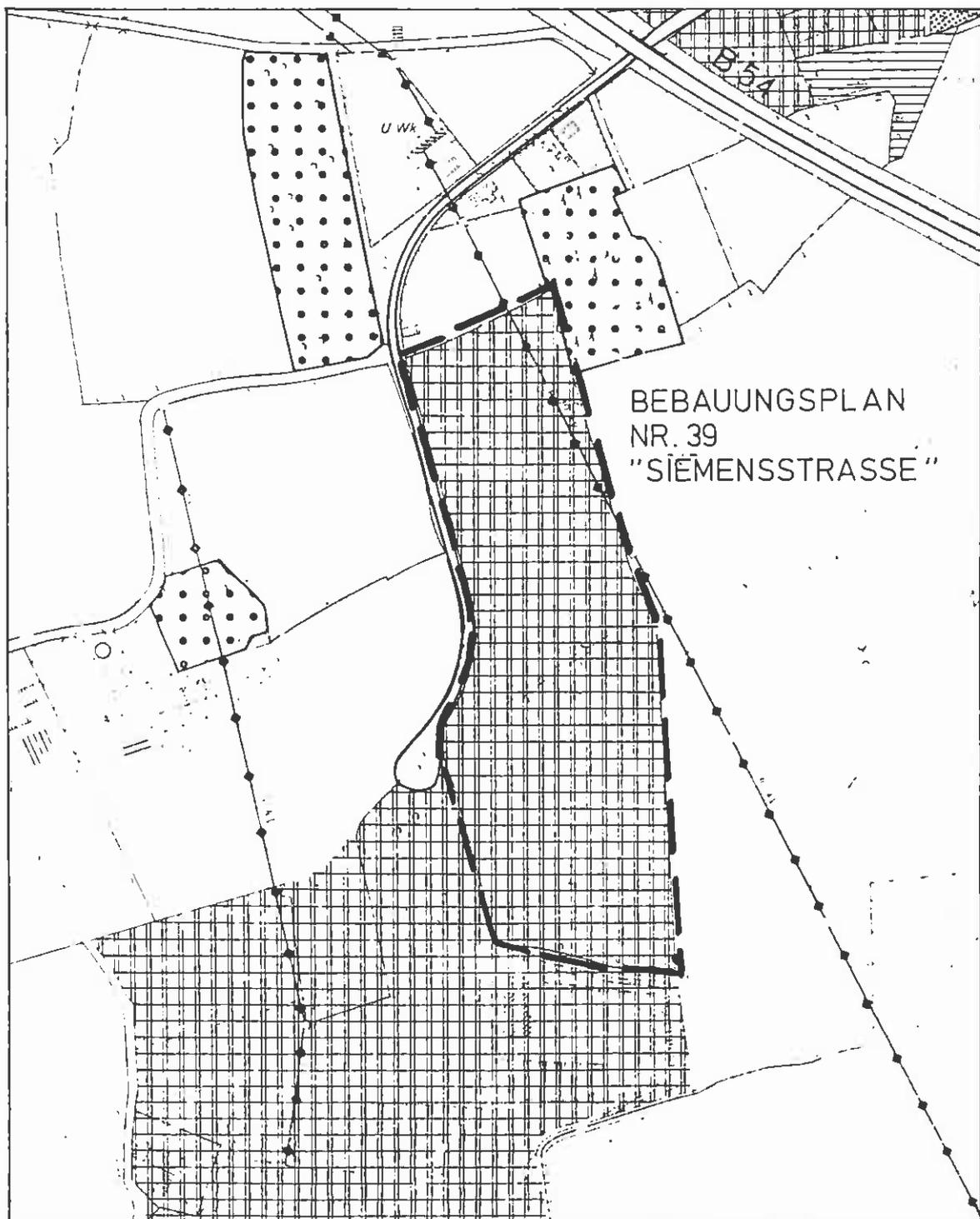
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 "Siemensstraße" der Gemeinde Altenberge

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Siemensstraße" beschlossen.

Dieser Bebauungsplan umfaßt einen Bereich östlich der "Siemensstraße" in einer Tiefe von ca. 150 m und einer Länge von ca. 500 m und schließt unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kümper" an.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt. Im nachstehenden Übersichtsplan im Maßstab 1: 5 000 ist der Geltungsbereich gekennzeichnet.



2. Einordnung in übergeordnete Planungen

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster war der Planbereich bisher als Agrarbereich dargestellt. Da innerhalb der Gemeinde Altenberge eine akute Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken zu verzeichnen ist, verfügbare gewerbliche Grundstücke jedoch nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, ergab sich die Notwendigkeit, diesen Bereich im Rahmen der 8. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe" darzustellen.

Mit Erlaß vom 30. Januar 1990 hat der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß § 16 Abs. 1 LPlG im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministern die o. a. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes genehmigt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Nr. 20 vom 27. März 1990 erfolgt. Damit ist die geänderte Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes gemäß § 16 Abs. 3 LPlG Ziel der Raumordnung und Landesplanung geworden.

b) Flächennutzungsplan

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

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, die gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird, soll der Planbereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt werden. Als Ersatz für diese Inanspruchnahme von Freiraum werden die bislang noch nicht in Anspruch genommenen gewerblichen Bauflächen östlich der Bahnlinie Münster-Gronau, die aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft und mangelnder Standortgunst für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht zur Verfügung stehen, als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

3. Planungsanlaß

Innerhalb der Gemeinde Altenberge ist ein akuter Bedarf an gewerblichen Grundstücken für ortsansässige Betriebe zu verzeichnen. Da im Gewerbegebiet "Ost" keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes "Kümper" durch die dort ansässige Firma benötigt werden und die Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes östlich der B 54 n bis auf zwei kleine private Grundstücke (zusammen ca. 0,5 ha) bebaut sind, ist die Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Grundstücke dringend erforderlich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der Bebauungsplan Nr. 39 "Siemensstraße" aufgestellt werden.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Der Bebauungsplanbereich wird z. Z. als Ackerland genutzt. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes, soweit es die Abstände zu den westlich und nördlich im Außenbereich gelegenen Wohngebäuden erlauben, als "Industriegebiet" gem. § 9 BauNVO bzw. als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zusätzlich zu dieser unterschiedlichen Festsetzung wird das gesamte Plangebiet nach der Art der zulässigen Nutzungen entsprechend dem "Abstandserlaß 1990" 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 westlich im Außenbereich gelegenen Wohngebäude verursachen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß diese Gebäude aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und der gegebenen Vorbelastung durch landwirtschaftliche Emissionen etc. hinsichtlich ihrer Störimpfindlichkeit allenfalls Mischgebieten gleichgestellt werden können.

Entsprechend Ziffer 2.225 des Abstandserlasses würden daher die Abstände um eine Abstandsklasse 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 in den von der Siemensstraße abgewandten rückwärtigen Grundstücksteilen die Errichtung von Betriebswohnungen gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, daß Betriebswohnungen, soweit sie die Voraussetzungen erfüllen, nur im vorderen Grundstücksbereich zugelassen werden können. Eine unzumutbare Einschränkung für die zukünftigen Bauherren ergibt sich daraus nicht, da diese Einschränkung durch die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile von emissionsempfindlichen Nutzungen und der damit verbundenen Sicherung einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Gewerbegebietes verbundenen Vorteile mehr als ausgeglichen wird.

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. 3, 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. 39 "Siemensstraße" verhindert werden.

Einzelhandelsbetriebe sollen der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen und müssen daher in Wohngebietsnähe angesiedelt sein. Durch die Ansiedlung beliebiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes 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. 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 Gewerbe- und Industriegebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Gewerbe- und Industriegebiet "Siemensstraße" soll der Aufnahme von Gewerbegebieten 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 Bebauungsplangebietes ist über die vorhandene Siemensstraße vorgesehen. Der von der Siemensstraße in östlicher Richtung abzweigende Wirtschaftsweg, der gleichzeitig als Wanderweg ausgewiesen ist, wird erhalten, jedoch im westlichen Teil verschwenkt, um einen besseren Grundstückszuschnitt zu ermöglichen

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 Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Die Ansiedlung derartiger Betriebe ist mit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird sichergestellt. Betriebe, die eines erhöhten Feuerschutzes bedürfen, müssen ggf. 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.

Im Süden des Plangebietes soll ein Regenrückhaltebecken angelegt werden, um den Regenwasserabfluß zu regulieren. Die entsprechenden Flächen sind als "Wasserfläche" festgesetzt. Um die Verlegung evtl. erforderlicher Entwässerungsleitungen zu sichern, wird sowohl am westlichen als auch am östlichen Rand des Plangebietes zwischen überbaubarer Fläche und der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Altenberge festgesetzt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

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

Für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, die durch das Plangebiet führen bzw. geplant sind, wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

7. Landschaftspflege - Grüngestaltung

Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes sowie an der südlichen Seite des vorhandenen Wirtschaftsweges ist eine Wallhecke vorhanden. Diese Gehölzbestände werden durch die Festsetzung als "Wald" gesichert und über ein Pflanzgebot, das über die Breite dieser Hecken hinausgeht (insgesamt ca. 10 m Breite) ergänzt. Darüber hinaus wird in den Randbereichen des gesamten Plangebietes ein durchgehendes Pflanzgebot festgesetzt, um das

geplante Gewerbe- und Industriegebiet einerseits in die Landschaft einzubinden, andererseits einen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiraum zu schaffen. Damit ist eine Fläche von etwa 1 ha für die Bepflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, was einem Anteil von ca. 13 % des Plangebietes entspricht. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß diese Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflage in den Bauschein übernommen werden.

Darüber hinaus ist die Begrünung der Stellplätze, der Grundstückseinfriedigungen sowie der Fassaden der gewerblichen Gebäude vorgesehen.

8. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan grenzt im Süden an das vorhandene Industriegebiet "Kümper" an. Immissionsschutzkonflikte sind hier nicht zu erwarten. Auch für die westlich gelegene Hofstelle und die nördlich im Bereich der Umspannstation gelegenen Einzelwohnhäuser ergeben sich durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes keine unzumutbaren Belastungen, da das Gewerbe- bzw. Industriegebiet mit Rücksicht auf diese Anwesen nach der Art der zulässigen Betriebsarten entsprechend dem "Abstandserlaß 1990" gegliedert wurde.

9. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes 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

Da sich die Grundstücksflächen im Eigentum der Gemeinde Altenberge befinden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

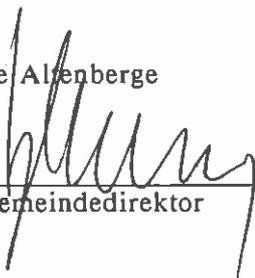
Aufgestellt: August 1990

Kreis Steinfurt
- Planungsamt -

im Auftrag

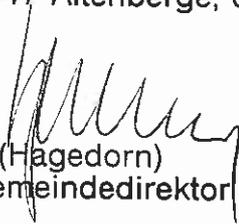

Huelmann

Gemeinde Altenberge


Gemeindedirektor

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 "Siemensstraße" hat mit dem Planentwurf in der Zeit vom 14.09.1990 bis zum 14.10.1990 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

4417 Altenberge, den 16.10.1990

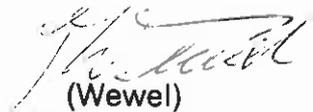

(Hagedorn)
Gemeindedirektor



Am 05.11.1990 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 39 "Siemensstraße" beizugeben.

4417 Altenberge, den 05.11.1990


(Scheuter)
Bürgermeister


(Wewel)
Ratsmitglied


(Henschel)
Schriftführer