

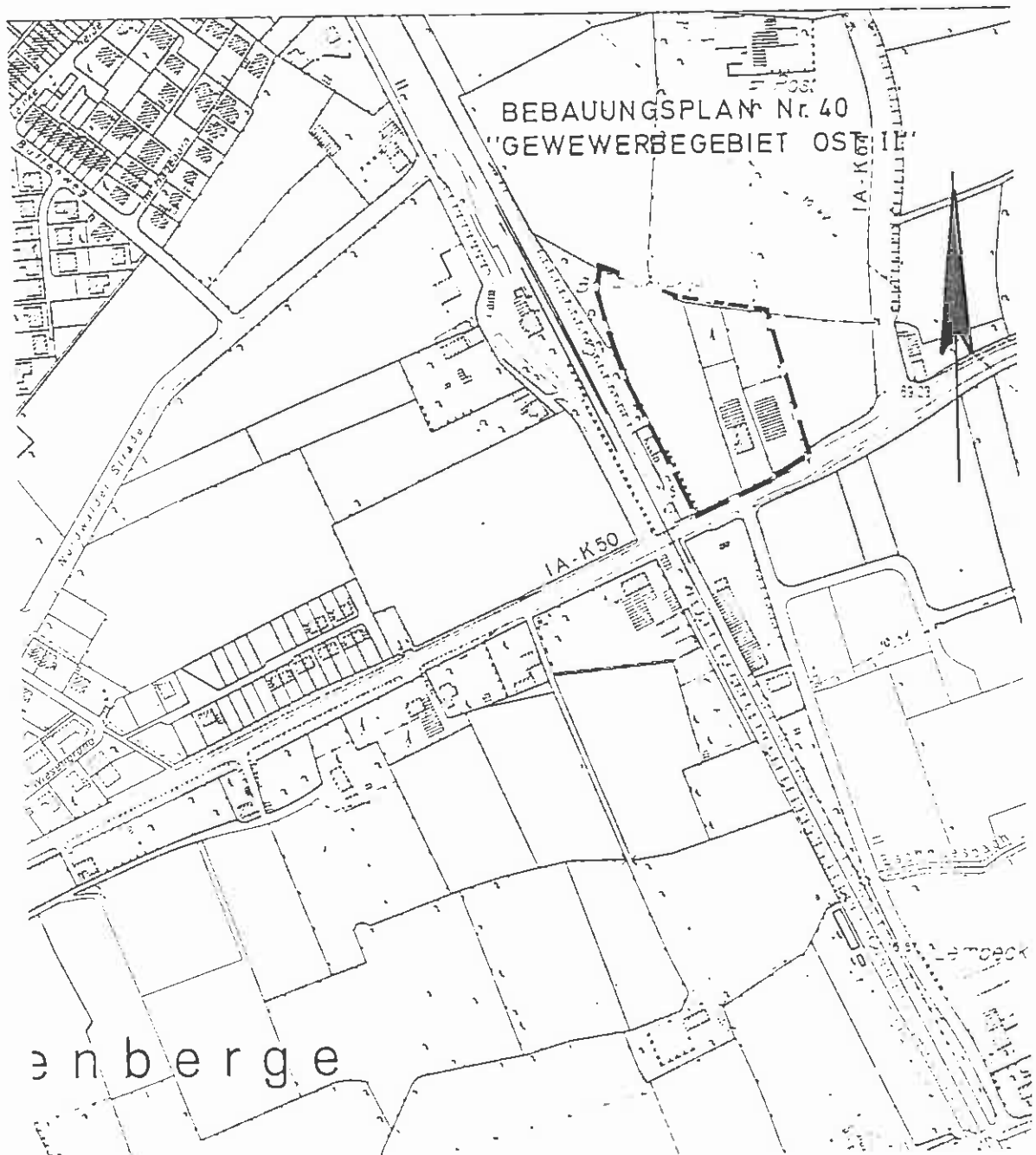
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 "Gewerbegebiet Ost II" der
Gemeinde Altenberge

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 25.09.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Gewerbegebiet Ost II" beschlossen.

Dieser Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 2 ha östlich der Bahnlinie Münster-Gronau unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße (Kreisstraße Nr. 50).

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 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 "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

3. Planungsanlaß

Innerhalb des Planbereiches sind bereits eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt mit Kfz-Handel sowie ein Getränkemarkt vorhanden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestand und die Weiterentwicklung sowie eine gewerbliche Nutzung der noch unbebauten Grundstücke zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind bereits zwei Grundstücke mit einer Kfz-Werkstatt einschließlich Kfz-Handel und einem Getränkemarkt bebaut. Die übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes werden z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Südlich der Bahnhofstraße schließt sich das Bebauungsplangebiet Nr. 31 "Gewerbegebiet Ost" an, das größtenteils bebaut ist. Im Osten, Norden und Westen des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ca. 250 m westlich des Plangebietes beginnt die zur Ortslage Altenberge gehörende Wohnbebauung.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Planungszielen der Gemeinde Altenberge werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Gewerbegebiet mit max. 2geschossiger Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe auf max. 10,00 m 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 1982" gegliedert. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, daß in den jeweiligen Baugebieten nur solche Betriebe angesiedelt werden können, die keine unzumutbaren Immissionen für die westlich vorhandene Wohnbebauung verursachen. Im gesamten Plangebiet werden daher nur solche Betriebe zugelassen, die nach diesem "Abstandserlaß" einen Abstand von max. 100 m zu allgemeinen oder reinen Wohngebieten erfordern. Auch für die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind aufgrund der zulässigen Nutzungen 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, 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. 40 "Gewerbegebiet Ost II" 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 Ost II 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 (z. B. Getränkemarkt) 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 die Nutzungen dem Ortskern zuzuordnen.

Darüber hinaus sollen im Gewerbegebiet Ost II Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet Ost II soll der Aufnahme von Gewerbegebieten dienen, die aufgrund ihrer Immissionen nicht in unmittelbarer Nähe der Ortslage zugelassen werden können. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten liefe dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider.

5. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die vorhandene Bahnhofstraße (Kreisstraße Nr. 50) und über eine von der Bahnhofstraße abzweigenden geplante Stichstraße erschlossen.

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 althäuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, daß sie der Kanalisation und 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 ggfs. 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 vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, die durch das Plangebiet führen bzw. geplant sind, wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

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

7. Landschaftspflege - Grüngestaltung

Die unbebauten Flächen des Plangebietes werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswertes Grünpotential ist nicht zu verzeichnen. Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiraum wird in den Randbereichen des Plangebietes, soweit dies aus Gründen des Betriebsablaufes möglich ist, ein flächenhaftes Pflanzgebot für das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen soll in Form einer landschaftstypischen Wallhecke hergestellt werden. Darüber hinaus wird für die gem. § 47 BauO NW erforderlichen Einstellplätze das Anpflanzen großkroniger Laubbäume und für die Grundstückseinfriedigungen eine Eingrünung festgesetzt, um einerseits eine Beschattung der Stellplätze zu erreichen und andererseits das Erscheinungsbild der Grundstückseinfriedigungen zu verbessern.

8. Immissionsschutz

Wie bereits unter Ziffer 4 erläutert wurde, ist das Plangebiet entsprechend dem "Abstandserlaß 1982" gegliedert, um einen ausreichenden Schutz der westlich gelegenen Wohnbebauung vor gewerblichen Immissionen zu schützen.

Durch diese Gliederung ist auch für die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude im Umfeld des Bebauungsplanes ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet. Hinsichtlich der verbleibenden Immissionen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das Plangebiet wird durch die Bahnlinie Münster-Gronau und durch die Kreisstraße Nr. 50 (Bahnhofstraße) tangiert. Angesichts der geringen Frequenz auf der Bahnlinie Münster-Gronau und der Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße Nr. 50 (lt. Straßenverkehrszählung 1985: 1 770 Kfz/24 h) sind für das Plangebiet keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten.

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

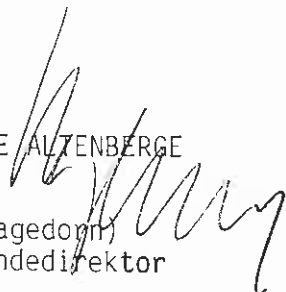
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da die Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Aufgestellt: März 1990

Kreis Steinfurt
- Planungsamt -
im Auftrag

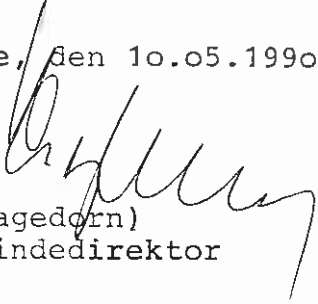

Huelmann

GEMEINDE ALTENBERGE


(Hagedorn)
Gemeindedirektor

Die vorstehende Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.4o "Gewerbegebiet OST II" in der Zeit vom 09.04.1990 bis zum 09.05.1990 gemäß § 3 Abs.2 Bau-gesetzbuch öffentlich ausgelegen.

4417 Altenberge, den 10.05.1990

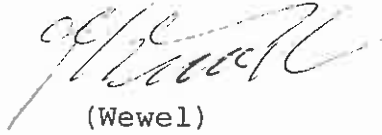

(Hagedorn)
Gemeindedirektor

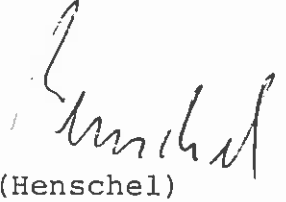


Am 28.05.1990 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr.4o "Gewerbegebiet OST II" beizufügen.

4417 Altenberge, den 28.05.1990


(Schleuter)
Bürgermeister


(Wewel)
Ratsmitglied


(Henschel)
Schriftführer