

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur 13. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet
Alverskirchen Nord-Ost"

Planungsanlaß und
-begründung:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.06.1990 beschlossen, das Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost" durchzuführen. Die Änderung betrifft zum einen zwei Grundstücke südlich des Eingangsbereichs der Straße Kleikamp, zum anderen die Betriebsfläche eines im östlichen Plangebiet ansässigen Möbelfabrikationsbetriebes.

1. Anlaß für die Änderungen der angesprochenen Grundstücke südlich des Eingangsbereichs der Straße Kleikamp sind entsprechende Anträge der Eigentümer. Vorgesehen ist, in den jeweiligen südlichen Grundstücksbereichen Wohnhäuser zu erstellen.

Hierzu ist für das westliche, an die Telgter Straße angrenzende Grundstück die Ausweisung entsprechender überbaubarer Flächen erforderlich. Die bisherige Mischgebietsfestsetzung bleibt unberührt, neu festgesetzt wird eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer nord-südlichen Firstrichtung und einer Dachneigung von 45 Grad +/- 3 Grad. Auf diesem Grundstück sollen nach einer Teilung zwei Wohnhäuser entstehen.

Für das östlich angrenzende Grundstück ist eine Änderung der überbaubaren Fläche nicht erforderlich, ein Wohnhaus wäre hier schon derzeit als Betriebsinhaberwohnhaus zulässig. Um für den Fall der Aufgabe des Betriebes die grundbuchmäßige Abtrennung des Wohnhauses und Nutzung als Altersruhesitz zu ermögli-

chen, soll die vorgesehene Wohnbaufläche entsprechend dem westlich benachbarten Grundstück als Mischgebiet festgesetzt werden. Auch die Festsetzungen im übrigen sollen entsprechend denen für das westlich benachbarte Grundstück erfolgen.

In der auf dem nördlichen Grundstücksteil vorhandenen Halle wird ein Betrieb zur Restauration von Steinobjekten geführt. Im Hinblick auf die hiervon ausgehenden Lärmbelastigungen hat die zuständige Fachbehörde seinerzeit einen Mindestabstand von 8 m zur Wohnbebauung als ausreichend erachtet, so daß unter diesem Gesichtspunkt Bedenken gegen die Wohnbebauung nicht bestehen.

2. Der zweite Änderungsbereich betrifft eine Fläche im östlichen Bebauungsplangebiet.

Im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes ist der Planbereich nach Osten hin erweitert worden, um einem ansässigen Möbelfabrikationsbetrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Zwischenzeitlich liegt eine konkrete Gebäudeplanung vor, deren Realisierung die Änderung weiterer Planfestsetzungen erforderlich macht.

Vorgesehen ist zunächst die Änderung verschiedener Baugrenzen, deren jetzige Festsetzung überwiegend durch die bisherigen Eigentumsverhältnisse bedingt ist.

Die bisher mit einem Leitungsrecht belastete Grabenfläche im nord-östlichen Plangebiet soll aufgehoben, das Leitungsrecht grundbuchmäßig abgesichert werden. Die nördlich und südlich der L-Fläche festgesetzten Baugrenzen wurden aufgehoben, um eine Überbauung zu ermöglichen. Aufgrund der Stellungnahmen verschiedener Träger öffentlicher

Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch einen nachrichtlichen Hinweis sichergestellt, daß vor einer Veränderung der im Plangebiet gelegenen Gewässer bzw. Gräben oder deren Ufer ein Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchgeführt wird, in dessen Rahmen Ausgleichmaßnahmen gefordert werden können und voraussichtlich gefordert werden.

Die von der bisherigen L-Fläche nach Süden -parallel zur Straße Kleikamp- festgesetzte Baugrenze wird in einer Tiefe von ca. 41 m geringfügig nach Westen verschoben, so daß der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche noch 5 m betragen wird.

Unmittelbar südlich des vorhandenen Betriebsgebäudes soll eine Erweiterung der überbaubaren Fläche um insgesamt ca. 100 qm erfolgen, um u.a. den Anbau eines Sozialtraktes zu ermöglichen. Berücksichtigt wurde weiter die aus brandschutztechnischen Gründen erforderliche Vergrößerung des Feuerlöschteichs sowie die erforderliche Anlage einer Feuerwehrumfahrt durch Festsetzung einer entsprechenden privaten Verkehrsfläche. Parallel zu dieser Verkehrsfläche wurde südlich die Baugrenze neu festgesetzt.

In diesen Planbereich ist westlich des Feuerlöschteichs- der Bau eines Rohmateriallagers mit angrenzender Trafo-Station sowie westlich hiervon die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Diese Fläche wird von der südlich gelegenen Mischgebiets- und der westlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche durch einen Pflanzstreifen abgegrenzt.

Für diesen "mittleren Bereich" des Betriebsgrundstück sollen die Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 und die Geschoßflächenzahl

von 1,2 auf 1,6 angehoben werden. Letzteres, um die geplante Traufenhöhe von 5,5 m für die Gebäude zu ermöglichen. Diese Festsetzungen werden damit den für das nördliche Plangebiet Geltenden angepaßt.

**Belange des Denkmalschutzes/
Bodendenkmalpflege:**

In seiner Stellungnahme zur 12. Änderung des Bebauungsplanes hat das Westfälische Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege- die Aufnahme eines Hinweises betreffend mögliche Bodendenkmäler angeregt. Dieser Hinweis soll nachrichtlich auch in den jetzigen Änderungsplan aufgenommen werden.

**Aussage zu möglichen
Kampfmittelvorkommen:**

In seiner Stellungnahme zur 12. Änderung des Bebauungsplanes hat der Regierungspräsident Münster darauf hingewiesen, daß Kampfmittelvorkommen im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden können, Bauvorhaben also mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen seien. Ein entsprechender Hinweis soll nachrichtlich auch in den jetzigen Änderungsplan übernommen werden.

Aussage zu Altlasten:

Anhaltspunkte dafür, daß die von der Änderung betroffenen Flächen verunreinigt sind oder belastet sein könnten, liegen nicht vor.

Erschließung und Kosten:

Durch die Planänderung werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Zur Abdeckung der der Gemeinde bereits entstandenen Kosten wurden bzw. werden von den Anliegern Beiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den jeweiligen gemeindlichen Satzungen erhoben.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)