

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8  
"Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost"  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

### Planungsanlaß und -umfang

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.02.1993 beschlossen, ein Verfahren zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost" durchzuführen.

Der Planänderungsbereich umfaßt 3 Grundstücke im süd-östlichen Bebauungsplangebiet, von denen nur das mittlere noch nicht bebaut ist. Planungsanlaß war ein Antrag des Eigentümers des genannten mittleren Grundstücks, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden soll. Bei der vorgesehenen gewerblichen Nutzung handelt es sich um ein Einzelhandelsgeschäft für den Reitsportbedarf, das von der Art der Nutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebiets zulässig ist.

Entsprechend dem Antrag des Grundstückseigentümers wurde die bislang mit 0,3 festgesetzte Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht; bezogen auf alle drei im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke wurde der bislang entlang der südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzte 5 m tiefe Pflanzstreifen aufgehoben, um eine weitgehende Nutzung auch in diesem Bereich zu ermöglichen. Da diesem Pflanzstreifen ein Abschirmzweck gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche -Everswinkeler Straße/K 3- zukam, der im Grundsatz auch weiterhin aufrechterhalten ist, erfolgt eine textliche Festsetzung dahingehend, daß für jedes Grundstück nur eine Zu-/Abfahrt angelegt werden darf, im übrigen eine lückenlose Einfriedung in der Weise zu erfolgen hat, daß eine direkte Zu-/Abfahrt nicht möglich sein wird.

Da durch die genannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke sowie der Oberkreisdirektor des Kreises Warendorf als Träger der Baulast für die angrenzende Kreisstraße sind im Laufe des Verfahrens beteiligt worden. Die Eigentümerin des westlichen Grundstücks hat sich schriftlich mit der Planänderung einverstanden erklärt. Der Eigentümer des östlichen Grundstücks hat Bedenken erhoben gegen die Anlage von zwei Zu-/Abfahrten auf dem mittleren Grundstück, die zunächst durch ein gemeindliches Gremium angeregt worden war. Die Bedenken wurden zum einen begründet mit möglichen Immissionsbelastungen, sofern die mögliche zweite Zufahrt in der Nähe des östlichen Grundstücks angelegt würde, zum anderen mit Verkehrssicherheitsgesichtspunkten wegen des angrenzenden Geh- und Radweges.

Zu diesem Problempunkt ist der Träger der Straßenbaulast gehört worden; der Oberkreisdirektor hat die Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit geteilt, da durch zwei Zu-/Abfahrten auch zwei Gefahrenpunkte für den Geh-/Radweg geschaffen würden. Mit der Umsetzung der Forderung des Oberkreisdirektors nach nur einer Zu- und Abfahrt für jedes Grundstück und eine Einfriedung im übrigen durch eine entsprechende Planfestsetzung wird auch den diesbezüglichen Bedenken des Grundstücksnachbarn Rechnung getragen. Zu dem Anbindungsbereich des mittleren Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche unter Immissionsschutzgesichtspunkten kann erst bei Vorliegen einer konkreten Planung im Baugenehmigungsverfahren eine Aussage getroffen werden.

**Aussage zu Altlasten** Anhaltspunkte dafür, daß im Planänderungsgebiet belastete oder verunreinigte Flächen sind, liegen nicht vor.

Belange des Denkmal- Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bo-  
schutzes bzw. der dendenkmalpflege werden durch die Plan-  
Bodendenkmalpflege änderung nicht berührt.

Erschließung und Durch die 16. Änderung des Bebauungspla-  
Kosten nes werden Änderungen an Erschließungs-  
anlagen nicht erforderlich, so daß keine  
zusätzlichen Kosten entstehen.

Der Gemeindedirektor  
i.V. *Kipp*

(Kipp)