

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur
18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde hat am 16.02.1993
/ 17.03.1994 beschlossen, ein Verfahren
zur 18. Änderung des o.g. Bebauungs-
planes durchzuführen. Die Umplanung be-
trifft

(1) Festsetzung einer Fuß-/Radwegever- bindung im süd-westlichen Planbe- reich

Um insbesondere aus dem südlichen
Teil von Alverskirchen auf kurzem
Weg fußläufig sowie per Rad zum Ge-
werbegebiet "Kleikamp" zu gelangen,
ist die Festsetzung einer von der
"Everswinkeler Straße" zur Straße
"Kleikamp" führenden Fuß- und Rad-
wegeverbindung in einer Breite von
2 m als öffentliche Verkehrsfläche
beabsichtigt. Die unmittelbar öst-
lich der / parallel zur Wegeverbin-
dung festgesetzten Baugrenzen sind
zur Einhaltung der erforderlichen
Abstandsflächen um 2 m nach Osten
zu verschieben.

(2) Aufhebung einer "GL"-Fläche

Die zugunsten des Versorgungsträ-
gers VEW im südlichen Planbereich
festgesetzte "GL"-Fläche -ausgehend
von der Everswinkeler Straße- kann
aufgehoben werden, da die VEW das
dadurch erschlossene Grundstück we-
gen Aufgabe der ursprünglichen Nut-
zung zwischenzeitlich veräußert ha-
ben. Die bislang an der "GL"-Flä-
che orientierten Baugrenzen sol-
len aufgehoben und -der aktuellen
Grundstückssituation angepaßt- neue
überbaubare Flächen festgesetzt
werden.

(3) Schaffung von Festsetzungen zum Bau eines Einzel- und Doppelhauses

Südlich der zu dem Möbelfabrikationsbetrieb gehörenden Parkplatzfläche ist die Errichtung eines Einzel- und Doppelhauses im Mischgebiet geplant. Eine überbaubare Fläche ist bislang in diesem Bereich nicht festgesetzt. Beabsichtigt ist, über einen bisher nicht vorhandenen und neu festzusetzenden Privatweg die in Rede stehenden Bauvorhaben zu erschließen, die sich im übrigen hinsichtlich der neu zu schaffenden Festsetzungen im wesentlichen an der Umgebungsbebauung orientieren sollen. Durch die jetzt geplanten zwei (Haupt-)Baukörper wird unter gestalterischen Gesichtspunkten gegenüber der einmal in Rede stehenden (massiven) Werkswohnungsbebauung eine nicht mehr nur gleichförmige, kompakte, sondern eher aufgelockerte Bebauung erreicht, die dem dörflichen Charakter eher angepaßt ist.

(4) Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten

Die mit "GE" als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplangebietes sollen der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und von Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten bleiben, da für derartige Betriebe im Ortsteil Alverskirchen nur noch sehr begrenzt Flächen zur Verfügung stehen. Überlegungen zur Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen finden ihre Grenzen in den Zielen der überregionalen Gebietsentwicklungsplanung sowie im zwischenzeitlich rechtskräftigen Landschaftsplan Alverskirchen.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO soll der sogenannte isolierte Einzelhandel, also Gewerbebetriebe, die sich auf den Verkauf an den Endverbraucher (im wesentlichen) beschränken, ausgeschlossen

werden. Nicht erfaßt werden Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Betrieb stehen. Die vom Ausschluß betroffenen Betriebe sind auch in anderen als GE-Gebieten zulässig. Nach allgemeinen städtebaulichen Gründen gebietet die Versorgungsfunktion dieser Einzelhandelsbetriebe in besonderem Maße ihre räumliche und verkehrliche Zuordnung zu Wohnstandorten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll eine verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen. Dazu ist auch zu berücksichtigen, daß die Zulassung einer Einzelhandelsnutzung in einem GE-Gebiet, insbesondere, wenn sie der Versorgung mit Gütern der Grundversorgung dient, in aller Regel weitere Einzelhandelsnutzungen der gleichen Art nach sich zieht, wodurch sich den vorgenannten Zielvorstellungen entgegen Verkaufsströme verlagern und sich widersprechende Versorgungsschwerpunkte bilden können und dadurch wiederum eine spürbare Schwächung der Nahversorgung eintreten kann. "Fehlnutzungen" der zuvor beschriebenen Art sollen durch die Bebauungsplanänderung vermieden werden.

Gleichfalls vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit der Freihaltung der GE-Flächen für die Ansiedlung von Handwerks- und produzierenden (Gewerbe-) Betrieben soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spiel-/Automatenhallen, Diskotheken und ähnliche Einrichtungen / Unternehmen) ausgeschlossen werden. Darüber hinaus aber auch mit dem Grund, daß derartige Nutzungen dem Ziel, die dörfliche Struktur zu erhalten, wesensfremd sind.

Daß durch die genannten Ausschlüsse der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes widersprochen würde, ist nicht ersichtlich.

**Belange des Natur-
und Landschafts-
schutzes:**

Die bisher unbebaute und zur Errichtung eines Einzel- und Doppelhauses vorgesehene Wiesenfläche ist deutlich von den umgebenden Nutzungen im Gewerbe- und Mischgebiet gekennzeichnet. Anhaltspunkte dafür, daß diesem Bereich eine besondere (ökologische) Bedeutung, etwa für die Tier- und Pflanzenwelt, zukommt und daß schwerwiegende Funktionsstörungen des betroffenen Öko-Systems eintreten, liegen der Gemeinde nicht vor.

Vor dem Hintergrund einer weiteren Schaffung von Wohnraum, der Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen und damit einhergehend die Schonung von Freilandflächen, aber auch des (gesetzlichen) Sachzwanges wegen, in den Grenzen des Bebauungsplanes die Kompensationsmaßnahmen vorzusehen sowie unter Wahrung einer (weiteren) geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundstücksfläche im südlichen Bereich zur Everswinkeler Straße hin das Anpflanzen von (heimischen) Bäumen und Sträuchern sowie im Vorgartenbereich eine private Grünfläche festgesetzt.

Für die Befestigung der Fuß-/Radwegverbindung sollen Materialien verwendet werden, die einer absoluten Flächenversiegelung entgegenwirken.

Die weiteren Umplanungen haben keine Auswirkungen auf zu berücksichtigende Belange des Natur- und Landschaftschutzes.

Belange des Immissionsschutzes:

Die Schaffung von Wohnraum auf der in Aussicht genommenen Grundstücksfläche muß gesehen werden mit Blick auf den nördlich angrenzenden Parkplatz des Möbelfabrikationsbetriebes und unter Berücksichtigung der Tatsache, daß in diesem Betrieb in mehreren Schichten gearbeitet wird, so daß auch in den Abendstunden und nachts mit nicht unerheblichem Fahrzeugverkehr gerechnet werden muß.

Die konkrete Gebäudeplanung wird daher sicherstellen müssen, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte in bezug auf zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume eingehalten werden. Insofern erfolgt insbesondere auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes Münster ein entsprechender (nachrichtlicher) Hinweis im Bebauungsplan.

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege:

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach hiesiger Kenntnis durch die Planänderungen nicht berührt.

Unabhängig davon wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Aussage zu Altlasten / Bodenbelastungen:

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

Hinweise betreffend mögliche Kampfmittelvorkommen:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß die Durchführung von Bauvorhaben mit der gebotenen Vorsicht erfolgen sollte, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Erschließung/Ver- und Entsorgung:

Die wegemäßige Erschließung der von der Planänderung betroffenen Grundstücksfläche zur Errichtung eines Einzel-/Doppelhauses ist über einen privaten Erschließungsweg beabsichtigt.

Änderungen an Erschließungsanlagen werden durch diese sowie die anderen Umpfanungen nicht erforderlich.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt durch die Gemeinde selbst. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Leitungsnetzes zur Wasserversorgung sichergestellt.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgt auf der Grundlage zur Genehmigung vorliegender wasserrechtlicher Pläne. Die möglichen Hinweise / Nebenbestimmungen des noch ausstehenden Genehmigungsbescheides werden beachtet werden.



(Walter)