

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Gewerbegebiet Alverskirchen Nord - Ost“
im Verfahren gem. § 13 a BauGB**

- 1. Räumlicher Geltungsbe-reich der Änderungs-planung**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf die Grundstücke nördlich der Einfahrt in das Gewerbegebiet am Kleikamp / Ecke Telgter Straße (Gemarkung Alverskirchen, Flur 4, Flst. 931, 932 u. a. - s. Planzeichnung). Es handelt sich um ein festgesetztes Gewerbegebiet, das in diesem Bereich durch einen metallverarbeitenden Betrieb und einen Holzhandel (mit Betriebsleiterwohnhaus) geprägt ist. Im nord - westlichen Änderungsbereich befindet sich an der Telgter Straße eine weitere Wohnnutzung (Altbestand).
- 2. Planungsanlass und -umfang**

Die am Kleikamp 3 ansässige Fa. Lohmann Metall GmbH hat sich zuletzt auf dem Nachbargrundstück Kleikamp 1 erweitert und das ehemalige Übergangswohnheim (davor KFZ - Werkstatt) zur Werkstatt umgebaut. Gleichwohl reichen aufgrund der guten Auftragslage vorhandene Kapazitäten nicht mehr aus, so dass die Betriebsgebäude erweitert und durch einen Bürotrakt ergänzt werden sollen. Die Erweiterungen sind auch in Teilbereichen geplant, in denen der heute gültige Bebauungsplan keine überbaubaren Flächen zwischen den einzelnen Parzellen vorsieht. Die zwischen den einzelnen Grundstücken liegenden Baugrenzen sollen daher aufgehoben und durchgängig überbaubare Flächen ausgewiesen werden. Ebenso soll die überbaubare Fläche zur Straße Kleikamp hin optimiert / geringfügig erweitert werden, damit dort ein geplanter Bürotrakt realisiert werden kann. Die zulässige Grundflächenzahl soll von 0,6 auf 0,8 erhöht werden, um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Des Weiteren soll in Abstimmung mit der RWE die vorhandene Trafostation ca. 25 m weiter westlich verlegt werden, da diese am heutigen Standort Bau- und Rangiermöglichkeiten vor den Betriebsgebäuden im Weg steht.

Auf Anregung des Eigentümers der nördlich angrenzenden Flächen soll ebenso die Baugrenze im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße Kleikamp auf 3 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangelegt werden, um hier Anbaumöglichkeiten zu eröffnen, die durch die bisherige Lage der Baugrenzen (bis zu 10 m zur Straße) nicht gegeben waren.
- 3. Öffentliche Belange**

Die bisher festgesetzten Baugrenzen liegen zwischen den einzelnen Grundstücken jeweils in einem Abstand von 5 m zur Grenze, also insgesamt 10 m Abstand, zur Erschließungsstraße teilweise ebenfalls bis zu 10 m. Aus

heutiger Sicht machen derartige innerhalb der gewerblichen Flächen liegende „verschachtelte“ Baugrenzen und übergroße Abstände zur Erschließungsstraße keinen Sinn mehr. Im Gewerbegebiet wird es für ausreichend erachtet, den bereits nach der Bauordnung vorgeschriebenen Mindestabstand von 3 m einzuhalten - mehr jedoch nicht. Bei der festzusetzenden Grundflächenzahl von 0,8 handelt es sich um das für Gewerbegebiete nach der Baunutzungsverordnung zulässige Maß, dass schon bisher nördlich des Änderungsbereiches festgesetzt ist. Dementsprechend soll auch hier eine zeitgemäße Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden. Insoweit wird die Planung als städtebaulich vertretbar und im Hinblick auf Entwicklungschancen ortsansässiger Betriebe auch geboten angesehen.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde der § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

Ein solche Möglichkeit der „Nachverdichtung im Bestand“ wird hier im gewerblichen Bereich mit dem Ziel der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen gesehen.

4. Private Belange

Dadurch, dass im südlichen Änderungsbereich nunmehr eine durchgängige überbaubare Fläche ausgewiesen werden soll, ist zu Nachbargrundstücken nur noch der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand (mind. 3 m) einzuhalten. Im Gewerbegebiet wird dies im Hinblick auf Erweiterungsmöglichkeiten und optimale Arbeitsbedingungen für alle ansässigen Betriebe als erstrebenswert erachtet. Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen sind über die Festlegung der Betriebsarten und Abstandsklassen bereits über den Bebauungsplan eingeschränkt und sind in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen (s. a. Ziff. 6 / Immissionsschutz. Eine Beteiligung der Angrenzer erfolgte im Verfahren. Seitens des nord - westlichen Nachbarn wurden Bedenken dahingehend geäußert, dass eine „Wegnahme“ und Überbauung seines Grundstücks geplant sei. Hierzu ist zu sagen, dass über die Bebauungsplanänderung eine Optimierung der Baumöglichkeiten insgesamt erreicht werden soll, ein „Wegnehmen“ und eine Überbauung des in Privateigentum befindlichen Nachbargrundstücks gegen dessen Willen nicht geplant ist. Da gegen die Bebauung der Betriebsgrundstücke der Fa. Lohmann keine Einwände erhoben wurden, sind die nachbarlichen Belange gewahrt.

Die noch im laufenden Verfahren eingebrachte Anregung des Eigentümers der Flächen nördlich der Fa. Lohmann, auch

dort die Baugrenze auf 3 m zur Straße zu legen, wurde berücksichtigt und eine Beteiligung und Einverständniserklärung des Grundstücksnachbarn herbeigeführt, so dass mangels sonstiger entgegenstehender Belange auch hier eine Änderung durchgeführt werden kann.

5. Umwelt

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind wesentliche Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinausgehen, was bisher schon vorhanden war, nicht zu erwarten.

Soweit durch die Baugrenzenerweiterung mögliche Anbauten / neue Gebäude hinzukommen, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für diese Maßnahme der Innenentwicklung kein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Ebenso wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

6. Immissionsschutz

Bereits nach den heute gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Änderungsbereich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bestimmte Betriebsarten nach dem „Abstandserlaß“ NRW für unzulässig erklärt worden, hier im östlichen Bereich die Betriebsarten Ziff. 1 - 193 u. ä., im westlichen Bereich die Ziff. 1 - 207 u. ä.. Nach Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan können aber gem. § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz eingehalten wird.

Im Hinblick auf benachbarte Wohnnutzungen ist daher im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörde für Umweltüberwachung sicherzustellen, dass die Grenzwerte (Lärm, Staub, Gerüche) eingehalten werden.

7. Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthält für die betroffenen Flächen keinen Eintrag, so dass keine Anhaltspunkte für derartige Vorkommen vorliegen.

**8. Erschließung
Kosten**

und Durch die 22. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsstraßen o. ä. erforderlich.

(Externe) Kosten für Planung und Ausführung entstehen für die Gemeinde nicht. Die Verlegung der RWE - Trafostation erfolgt gemäß dem Verursacherprinzip auf Kosten des antragstellenden Betriebes.

Der Bürgermeister



(Banken)