

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan "Großer Berg"

Begründung zur 1. Änderung

Aufstellungs-
beschluß
und
Lage des Plan-
gebietes

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, im rechtskräftigen Bebauungsplan "Großer Berg" für den Bereich der Baublöcke 5 und 27 das Maß der Nutzung zu ändern. In diesem Bereich (ca. 1,2 ha) soll die 1. Änderung zum Bebauungsplan gem. §§ 2, 8-10 BBauG mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BBauG durchgeführt werden. Der räumliche Geltungsbereich wird im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Das Plangebiet umfaßt zwei Teilabschnitte. Der Teilabschnitt A (Baublock 27) wird im Nordwesten von einem Grünzug und im Südwesten vom Bültengeweg begrenzt. Im Nordosten und Südosten schließt sich eine ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung an. Der Teilabschnitt B (Baublock 5) wird im Nordwesten von der Straße "Lemkerheide" und im Südwesten vom "Bültengeweg" begrenzt. Im Nordosten und Südosten befindet sich ebenfalls eine ein- bzw. zweigeschossige Wohnbebauung.

Derzeitige Nutzung
und
Planungsanlaß

Die Änderungsgebiete bestehen aus zur Zeit noch ungenutzter Freifläche innerhalb des bereits überwiegend bebauten Wohngebietes "Großer Berg". Der 1974 genehmigte Bebauungsplan sieht in diesen beiden Baublöcken mehrgeschossigen Wohnungsbau vor. Da sich jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt keine weitere Nachfrage für die hier zu-

nächst vorgesehenen Mietwohnungen abzeichnet, soll dem erhöhten Bedarf an Eigenheimen bzw. Einfamilienhäusern hier Rechnung getragen werden.

Geplante Nutzung

Vorgesehen sind jetzt insgesamt in beiden Bau-
blöcken 7 freistehende, eingeschossige Ein-
familienhäuser und 19 zweigeschossige Reihen-
hauseinheiten. Sämtliche Festsetzungen über
Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise
und Baugestaltung entsprechen der im Bebauungs-
plan "Großer Berg" vorgesehenen Ausweisung in den
Nachbarblöcken, so daß ein einheitliches städte-
bauliches Bild gewahrt bleibt. Die textlichen
Festsetzungen des Bebauungsplanes "Großer Berg",
der hier rote bis braune Verblendsteine vor-
sieht, gelten auch für die Änderungsbereiche.

Erschließung

Die vorliegenden Änderungsbereiche werden durch
Stichwege vom vorhandenen Straßennetz aus er-
schlossen. Die Reihenhaushausgruppen erhalten zu-
sätzlich einen Anlieger-Wohnweg, um einen Nord-
bzw. Ostzugang für die Grundrißgestaltung zu er-
möglichen. Die Gartengrundstücke sind jedoch von
der öffentlichen Verkehrsstraße aus zugänglich.

Ruhender Verkehr

Während für die freistehende Einfamilienhaus-
bebauung Garagen- und Stellplatznachweis jeweils
auf eigenem Grundstück vorgesehen ist, werden
für die Reiheneigenheimbebauung sowohl aus wirt-
schaftlichen Gründen als auch zur Reduzierung
der Lärmbeeinträchtigung zwei Gemeinschafts-
garagen geplant.

Einige öffentliche Stellplätze sind an der Straße
"Lemkerheide" vorgesehen.

Grüngestaltung

Die ausschließlich vorgesehene Eigenheimbebauung erlaubt hier den Verzicht auf öffentliche Grüngestaltungsmaßnahmen. Im Änderungsbereich A soll jedoch zwingend die Abpflanzung der Garagenzeile aus optischen Gründen zur Straße hin festgesetzt werden. Im übrigen sind ausreichende öffentliche Grünflächen im gesamten Bebauungsplanbereich vorhanden, desgleichen wird der notwendige Spielplatzbedarf im Gesamtbereich gedeckt.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung wird im Rahmen des Gesamtplangebietes durch die Gemeinde bzw. durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die im Änderungsbereich B vorhandene Umspannstelle wird in die Gemeinschaftsgaragenanlage eingebunden.

Flächenbilanz

<u>Plangebiet insgesamt:</u>		<u>1,196 ha</u>		<u>100 %</u>
		<u>Teilabschnitt A</u>		<u>Teilabschnitt B</u>
Plangebiet		0,731 ha	61,1%	0,465 ha 38,9%
Wohnbauland (WR-Gebiet)		0,682 ha	57,0%	0,432 ha 36,1%
Straßenverkehrs- fläche einschl. Straßenflächen- begleitgrün		0,049 ha	4,1%	0,031 ha 2,6%
Fläche für Ver- sorgungsanlagen		-	-	0,002 ha 0,2%

Kosten und Finanzierung

Kosten, die der Gemeinde für die Realisierung der Planung entstehen, und ihre Finanzierung sind im Rahmen des gesamten Bebauungsplangebietes "Großer Berg" erfaßt.

Die zusätzlichen Kosten für die geringfügige Erweiterung der Verkehrsfläche sowie des Kanalnetzes sind nachfolgend aufgeführt.

- Kanalisation ca. 130.000,-- DM
- Straßenbau ca. 50.000,-- DM

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Altenberge

Coesfeld, im Mai 1978



W O L T E R S P A R T N E R

Architekten BDA - Stadtplaner SRL