

Ri/Sc-3112322-02
22.09.2003

GEMEINDE ALTENBERGE

9. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„Großer Berg“

Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 7102-201

Stand: September 2003

Inhalt:

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4.	Situation des Plangebietes	4
5.	Planungskonzeption der Änderungen	4
5.1	Bebauung	4
5.2	Grünflächen/Natur und Landschaft	5
5.3	Verkehr	5
5.4	Sonstige Änderungen/Anpassungen	6
6.	Immissionen/Altlasten	6
7.	Ver- und Entsorgung.....	6
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
9.	Flächenbilanz.....	7
10.	Erschließungskosten	7
11.	Verfahrensvermerke	8

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 14 „Großer Berg“ zu ändern, um auf veränderte städtebauliche Anforderungen durch Anpassung der bauleitplanerischen Vorgaben zu reagieren.

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat gemäß § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen.

Vorrangig sollen die engen Festsetzungen der Baugrenzen modifizierten Vorstellungen zur Platzierung baulicher Anlagen angepasst werden. Eine Wegeverbindung soll zum Zwecke einer verbesserten Erschließungsmöglichkeit verschoben werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates erfolgte am 25.08.2003.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: durch den nordwestlichen Rand der (Flurstücke Nr. 568, 737, 736 und 69)

im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 70, 737, 66 und 741

im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 62 (Fußweg)

im Südwesten: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstückes Nr. 713, 66, 737 und 568

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 55 und 56. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

3. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit seinen geplanten Festsetzungen entspricht die 9. Änderung des B-Planes weiterhin dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im nordöstlichen Ortskernbereich und ist Luftlinie ca. 150 m vom Rathaus entfernt. Er ist tlw. mit Wohngebäuden, tlw. mit Anlagen einer ehemaligen Hofstelle bebaut, die von den Verkehrsflächen „Großer Berg“ bzw. „Am Hang“ erschlossen werden. Die Bereiche um die Hofstelle werden gärtnerisch genutzt bzw. sich selbst überlassen. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben.

Das Gelände fällt innerhalb des Planbereiches überwiegend von Süd nach Nord um ca. 8 Meter. Die Höhenlinien verlaufen nahezu parallel zur Straße „Großer Berg“.

Ringsum grenzt dichte Wohnbebauung an.

Südöstlich benachbart verläuft ein Fußweg als Verbindung zwischen den beiden zuvor benannten Straßen.

5. Planungskonzeption der Änderungen

5.1 Bebauung

Im Ursprungsbebauungsplan wurde der Bereich der Hofstelle entsprechend der westlich benachbarten Baustrukturen durch enge Baugrenzen in versetzter Form gegliedert. So sollte von jedem Baukörper aus der Blick Richtung Teutoburger Wald offen gehalten werden.

Da jedoch dieser Fernblick ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich ist, soll eine mehr an erschließungstechnisch orientierten Erfordernissen ausgerichtete Platzierung auf den Grundstücken realisiert werden können.

Die Art der Bebauung bleibt unverändert; ebenso die städtebauliche Dichte, die sich im Wesentlichen aus der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt. Eine Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 0,4 wird vorgenommen, da bei der unverändert zulässigen eingeschossigen Bebauung nach geltender Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine höhere Ausnutzung erzielbar ist.

Bei der zweigeschossig zulässigen Bebauung bleibt die GFZ mit 0,8 unverändert.

Um eine einheitlichere Festsetzungssystematik zu erhalten, wird im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches die Geschossigkeit ebenfalls mit maximal II Vollgeschossen festgesetzt – wobei gleichzeitig

durch die Festsetzung einer in Altenberge üblichen Traufhöhe (von 1,2 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses) die optische Eingeschossigkeit gewahrt bleibt.

Der Anteil der Baugebietsfläche wird durch die Reduzierung einer Stellplatzanlage sowie einer Pflanzgebietsfläche um ein Baugrundstück mit baukörperbezogener Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche vergrößert.

Eine Beschneidung der Ausblickmöglichkeiten der südlich vorhandenen Bebauung resultiert an dieser Stelle daraus angesichts der Hängigkeit des Geländes sowie der festgesetzten Dachform (Flachdach) nicht.

5.2 Grünflächen/Natur und Landschaft

Die Realisierung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglichst gering gehalten und, falls unvermeidlich, ausgeglichen werden soll.

In dem vorliegenden Fall sind jedoch keine Festsetzungsänderungen geplant, die in der Summe eine negative Beeinflussung der Umweltmedien zur Folge hätten.

Die als Hauptindikator für Eingriffstatbestände im bebauten Bereich ansetzbare Höhe der Versiegelung bleibt bei der unveränderten GRZ auf den Bauflächen gleich hoch.

Der Umfang der i. d. R. 90 – 100 % versiegelten Verkehrsflächen (hier: Stellplatzanlage) mit seinem angrenzenden Pflanzgebietsstreifen wird zugunsten weniger versiegelter Wohngebietsflächen sogar reduziert.

Insgesamt wird sich der Versiegelungsumfang im Plangeltungsbereich sich somit reduzieren, und kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

5.3 Verkehr

Durch die Modifizierung der Baugrenzen und damit u. a. der Baukörperstellung ergibt sich keine relevante Veränderung in Art und Menge verkehrserzeugender Nutzungen.

Die großflächige Kfz-Stellplatzanlage südlich der Straße Großer Berg wird zugunsten einer Wohngebietsfläche um etwa 1/3 der Fläche planerisch verkleinert. Der Bestand vorhandener Stellplätze bzw. Garagen reduziert sich dadurch jedoch nicht. Für die, im Änderungsbereich zulässigen baulichen Nutzungen, sind bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze nunmehr unmittelbar auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Angesichts des festgesetzten Baugebietstyps (Reines Wohngebiet) entspricht dies der üblichen Situation in vergleichbaren Altenberger Baugebieten. Die Stellplätze und Garagen sollen, da kein weiterer Regelungsbedarf besteht, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Ein zugunsten der Allgemeinheit bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Verkehrsflächen Großer Berg und Am Hang wird um ca. 25 – 30 m nach Südosten verlegt. Nennenswerte Änderungen für potenzielle Nutzer ergeben sich daraus nicht.

5.4 Sonstige Änderungen/Anpassungen

Weitere Änderungen und Anpassungen des bestehenden Planungsrechts ergeben sich aus der Weiterentwicklung der gesetzlichen Grundlagen. So werden u. a. das Baurecht des Bundesbaugesetzes (BBauG) in das des Baugesetzbuches (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in die aktuelle Fassung übergeleitet und die geänderte Systematik der Landesbauordnung (BauO NW) berücksichtigt.

6. Immissionen/Altlasten

Eine relevante Änderung der Immissionssituation ist durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen weiterhin nicht zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

Eine Änderung der Situation im Bereich der Ver- und Entsorgung wird nicht eintreten. Die Erhöhung der Fläche des „Reinen Wohngebietes“ in Gegenüberstellung zu der verringerten „Verkehrsfläche“ führt allenfalls zu einer rechnerisch minimalen Verringerung des Niederschlagswasserabflusses.

Die Leitungsrechte ermöglichen eine Inanspruchnahme der zugehörigen Flächen durch die Versorgungsträger.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Änderung der Fläche ca.		Änderung im Versiegelungsgrad
Reines Wohngebiet	./.	+ 540 m ²	x 0,6 (GRZ + 50 %) = + 324 m ²
Pflanzgebot	- 140 m ²	./.	x 0 = 0 m ²
Stellplatzanlage	- 400 m ²	./.	x 0,9 (10 % Grün) = - 360 m ²

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 7.410 m².

10. Erschließungskosten

Durch die Änderung der Festsetzungen des B-Planes ergeben sich keine zusätzlich in den gemeindlichen Haushalt einzustellenden Erschließungskosten.

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister
Altenberge, 22.12.2003

Aufgestellt:
Osnabrück, 22.09.2003
Ri/Sc-3112-02

gez. Schipper
(Schipper)

Planungsbüro Hahm GmbH

11. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung der 9. Änderung des Entwurfes am 29.09.2003 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 13.10. bis 13.11.2003 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/ergänzt vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 22.12.2003 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 22.12.2003

gez. Schipper
(Bürgermeister)