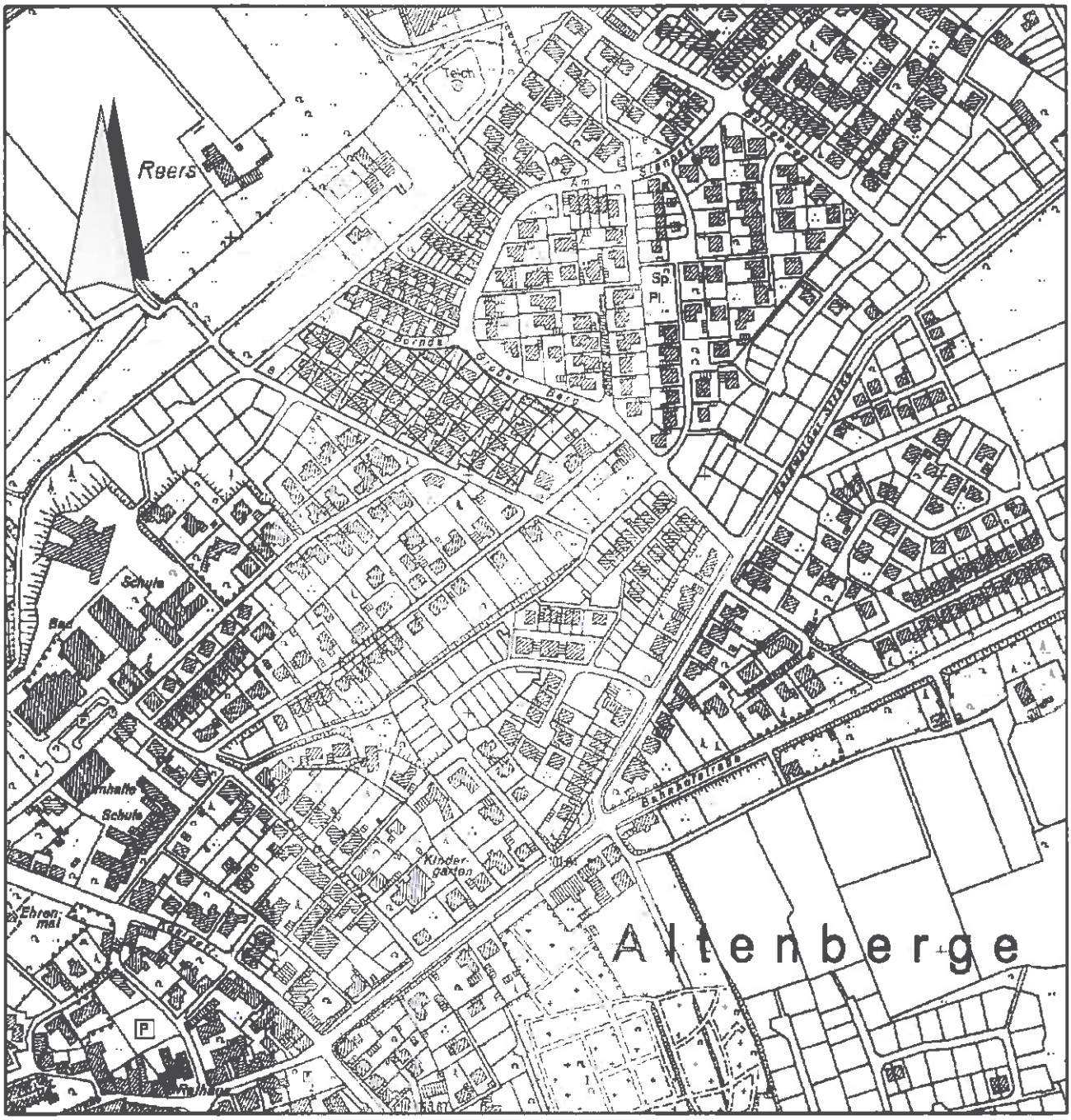
Gemeinde Altenberge

10. Änderung
Bebauungsplan Nr. 14 "Großer Berg"

Begründung



pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI

Ingenieure und Architekten
Beratung · Planung · Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Tel. (0541) 1819 - 0
Fax. (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Gemeinde Altenberge

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Großer Berg“

Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0
Fax: 0541 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Ri/Sc-05128013-04 / 12.02.2007

Inhalt:

1. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis 3

1. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis 3

2. Räumlicher Geltungsbereich / Plangrundlage 4

3. Entwickeln des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan 5

4. Situation des Plangebietes 5

5. Planungskonzeption der Änderungen 5

5.1 Bebauung 5

5.2 Umwelt / Natur 6

5.3 Infrastruktur / Verkehr 6

5.4 Sonstige Änderungen / Anpassungen 6

6. Immissionen / Altlasten 6

7. Denkmalschutz / Denkmalpflege 7

8. Bodenordnung 7

9. Erschließungskosten 7

10. Verfahrensvermerke 8

1. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

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.

Mit Hilfe der Planänderung soll gewährleistet werden, dass auch weiterhin die homogene Siedlungsform eines größeren Teilbereiches des Ursprungsbebauungsplans gewahrt bleibt. Durch zusätzliche Regelungen soll das maßgeblich durch die gleichmäßige Höhenentwicklung der Baukörper im Hangbereich bestimmte Ortsbild erhalten werden.

Anlass für die Planänderung ist das Begehren eines Eigentümers, sein vorhandenes Wohnhaus um ein zurückgesetztes Geschoss (Staffelgeschoss) zu erweitern und damit eine deutliche Erhöhung des Baukörpers zu bewirken. Diese Erhöhung fiele bauordnungsrechtlich nicht unter den Tatbestand eines unzulässigen weiteren Vollgeschosses und wäre nach den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen darum prinzipiell genehmigungsfähig.

Da sich das Grundstück in einer Hanglage zwischen den Verkehrsflächen Grüner Weg und Großer Berg befindet und das gesamte Erscheinungsbild städtebaulich durch eine eingeschossige Bungalowbebauung geprägt ist, würde eine derartige Aufstockung zwar den planerischen Festsetzungen entsprechen, gliche jedoch optisch einer zweigeschossigen Bauweise und würde das Siedlungsbild nachhaltig verändern.

Bereits in den Jahren 1989 bis 1992 sowie im Jahre 1995 wurde die Dachflächengestaltung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 intensiv in den zuständigen politischen Gremien der Gemeinde beraten.

Dabei wurden von 1989 bis zum Erlass der örtlichen Bauvorschrift im Jahre 1992 einerseits gründliche Untersuchungen hinsichtlich der Auswirkung verschiedener Dachformen und Geschosshöhen durchgeführt und andererseits auch in mehreren Stufen die betroffenen Grundstückseigentümer kontaktiert. Das Ergebnis der Untersuchung wurde den Eigentümern quartiersweise vorgestellt. Resultat der Eigentümerbeteiligung war, dass sich die überwiegende Mehrheit gegen eine Änderung der Dachform aussprach.

Im Jahre 1995 wurde über einen weiteren Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, gestellt von den Eigentümern des Grundstücks Großer Berg 31, beraten. Begehren war damals, statt der heute noch gültigen Festsetzung „Flachdach 0°" wahlweise „0°" oder „Satteldach 30°" zuzulassen. Aufgrund des seinerzeitigen Untersuchungsergebnisses, des eindeutigen Votums der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der unveränderten Sachlage wurde der Antrag in der Bau- und Planungsausschusssitzung am 27.11.1995 abgelehnt.

Das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild würde durch das nun konkret formulierte oder weitere ähnlich ausgerichtete Vorhaben gefährdet. Durch eine Änderung des Bebauungsplans sollen deshalb die planerischen Festsetzungen dahingehend konkretisiert werden, dass das Ortsbild erhalten bleibt. Die Bebauungsplanänderung soll im gesamten Bereich der Hanglage

durchgeführt werden. Betroffen sind die Baublöcke 17-20 (vgl. Gestaltungssatzung bzw. Nummerierung in der Planzeichnung).

Der Aufstellungsbeschluss des Rates erfolgte am 14.11.2005.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Plangrundlage

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

im Nordosten:	durch den südwestlichen Rand der Verkehrsflächen „Großer Berg" und „Zum Borndal"
im Südosten:	durch den südöstlichen Rand der Flurstücke Nr. 593 und 592 sowie die „Knödellinie" (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) in der 9. Änderung des B-Planes parallel zur ca. 56 m entfernten westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 66 (Fußweg)
im Südwesten:	durch den nordöstlichen Rand der Verkehrsfläche „Grüner Weg"
im Nordwesten:	durch die südöstlichen Grenzen des Fußweges mit der Flurstücksnummer 127 sowie der Flurstücke Nr. 556 und 557.

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

Gegenüber der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Abgrenzung erfolgte damit zur Offenlegung eine Ausdehnung des Änderungsbereiches in östlicher Richtung. Durch diese Vergrößerung des Geltungsbereiches der 10. Änderung wird sowohl der einheitlichen topografischen Situation des nun festgesetzten Gesamtbereiches als auch der bislang verfolgten städtebaulichen Gestaltungsabsicht entsprochen.

Der einheitlich bebaute bzw. zu bebauende Hangbereich weist in seiner Gesamtheit ein „Vollgeschoss mit Flachdach" aus. Erst westlich jenseits der „Knödellinie" (Grenze unterschiedlicher Art/Maß der Nutzung) in dem Plangeltungsbereich der 9. Änderung des Ursprungsbebauungsplans sind „maximal zwei Vollgeschosse" bzw. „ein Vollgeschoss mit maximal 45° Neigungsdach" zulässig.

Plangrundlage der 10. Änderung des Bebauungsplans sind die Planzeichnung des Ursprungsplanes, welche um die Streichung der Dachneigung in dessen 2. Änderung ergänzt wurde sowie die 9. Änderung des Planes, welche bereits die 2. Änderung überlagerte.

Um eine bessere Vergleichsmöglichkeit mit der aktuellen baulichen Situation zu erhalten, wurde zur Information die Planzeichnung der 2. Änderung mit dem katasterlichen Bestand überlagert.

Der Bereich der 9. Änderung wurde entsprechend der Rechtsgültigkeit über die 2. Änderung gelegt.

3. Entwickeln des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Wohnbaufläche" dargestellt.

Mit seinen geplanten Festsetzungen entspricht die 10. 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 Ortsrandbereich und ist Luftlinie ca. 150 m vom Rathaus entfernt. Er ist einheitlich mit Wohngebäuden bebaut, die von den Verkehrsflächen „Großer Berg", „Zum Borndal" und „Grüner Weg" erschlossen werden.

Das Gelände fällt innerhalb des Planbereiches überwiegend von Süd nach Nord um über 10 Meter. Die Höhenlinien verlaufen nahezu parallel zur Straße „Grüner Weg".

Durch die Anordnung diagonal zwischen den Straßenverkehrsflächen verlaufender Fußwege ergibt sich eine überwiegend seitlich zueinander versetzte Anordnung der Baukörper.

Ringsum grenzt (mit Ausnahme der schmalen Westseite) weitere dichte Wohnbebauung an.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 „Großer Berg" wurde im Bereich des Geltungsbereiches der hier vorliegenden 10. Änderung bereits im Rahmen seiner 2. Änderung modifiziert. In dieser Änderung wurden die Dachneigungsfestsetzungen aus der Planzeichnung gestrichen (graue Überlagerung im Plan). Dies erfolgte um eine Doppelregelung aufzuheben, denn Dachform und Dachneigung sind in der Örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Großer Berg" bereits baublockweise eindeutig geregelt.

Für die Baublöcke 17-20 ist dies die Festsetzung „Flachdach 0°".

Daraus resultiert auch die sehr einheitliche und homogene Höhenentwicklung dieses Bereiches, die die topografischen Strukturen des Gebietes baulich unverfälscht widerspiegelt.

5. Planungskonzeption der Änderungen

5.1 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt ebenso unverändert wie die festgesetzte Bauweise. Einzig beim Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine dahingehende Einschränkung, dass die Bauhöhe begrenzt wird. Damit soll eine von der regelmäßig vorhandenen Ausbildung der Baukörper abweichende Höhenentwicklung (z. B. durch überdurchschnittlich hohe Geschosse oder durch zusätzliche nach oben orientierte Geschosse, die bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschosse zählen, vermieden werden. Eine zulässige Bauhöhe von 3,75 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) des ersten Vollgeschosses ermöglicht eine den aktuellen bautechnischen Erfordernissen entsprechende Wohngebäudeerrichtung.

Damit wird dem politischen Willen zur Beibehaltung der Ortssilhouette entsprochen, ohne die Grundzüge der Planung zu ändern.

Für flächenmäßig untergeordnete Nebenanlagen oder technische Ausrüstungsgegenstände kann die Höhe ausnahmsweise bis zu 4,50 m überschritten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden – wie dies auch in der 9. Änderung des Ursprungsplanes bereits festgesetzt wurde – auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Damit wird eine entsprechend tlw. bereits ausgeübte Praxis planerisch fixiert.

5.2 Umwelt / Natur

Die Realisierung der Änderung dieses Bebauungsplans stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Keines der zu berücksichtigenden Umweltmedien wird durch die Planänderung negativ beeinflusst.

Durch die Beschränkung der Bauhöhen werden sogar ansonsten rechtlich mögliche und ggf. negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden. Kompensationsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

5.3 Infrastruktur / Verkehr

Durch die Planänderung werden keine infrastrukturell / verkehrlichen Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich erwartet.

5.4 Sonstige Änderungen / Anpassungen

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 Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NRW 2005, S. 582) vom 14.03.2005 innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen weiterhin nicht zu erwarten.

7. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes wie auch in seinem Umfeld sind keine Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Altenberge enthalten sind, vorhanden.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

8. Bodenordnung

Durch die Planänderung werden keine eigentumsrechtlichen Anpassungserfordernisse bewirkt. Der Einsatz von Instrumenten der Bodenordnung ist nicht erforderlich.

9. Erschließungskosten

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

Aufgestellt:
Ri/Sc-05128-04
Osnabrück, 12.02.2007

Planungsbüro Hahm GmbH Ri

10. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung der 10. Änderung des Entwurfes am 12.02.2007 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 26.02. bis 26.03.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 18.06.2007 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, 21.06.2007

.....
Paus
(Bürgermeister)

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister

Gemeinde Altenberge - Postfach 12 62 - 48338 Altenberge
Kirchstraße 25 - 48341 Altenberge

Amt: FB III/60-Bauamt
Auskunft erteilt: Herr Rövekamp
Zimmer-Nr.: 5.4
Tel.-Durchwahl: 82-46
E-Mail: christoph.roevekamp@altenberge.de
Datum: 21.06.2007

Bestätigung

Die am 18.06.2007 vom Rat der Gemeinde Altenberge als Satzung beschlossene 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Großer Berg" ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit dem Ratsbeschluss vom 18.06.2007 übereinstimmt.

Gemäß § 2 Absatz 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 ist verfahren worden.

(Paus)

GEMEINDE ALTENBERGE