

Gemeinde A l t e n b e r g e
Bebauungsplan "Hölker Laubrock"

B e g r ü n d u n g

Aufstellungs-
beschluß und
Planungsanlaß

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 21.02.74 beschlossen, für den im Nordosten der Ortslage zwischen Ortskern und dem Wohngebiet "Großer Berg" gelegenen Planbereich (ca. 4,3 ha) einen Bebauungsplan gem. §§ 1-2a, 8-12 BBauG aufzustellen mit den Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG.

Damit soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, diese in günstiger Entfernung zur Ortsmitte vorhandene Baulandreserve zu erschließen, um der anhaltenden Nachfrage nach Eigenheimbaugrundstücken Rechnung zu tragen.

Räumlicher
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Fußwegverbindung zwischen dem Wohngebiet "Großer Berg" und der Ortsmitte. Einbezogen in den Geltungsbereich sind vier unbebaute Grundstücke an der Straße "Am Hang". Im Osten bildet die Straße "Großer Berg", im Süden die Nordwalder Straße die Plangebietsabgrenzung. Im Westen wird der Bebauungsplanbereich durch den vorhandenen Stichweg mit seiner Verlängerung bis zum nördlich verlaufenden Fußweg abgeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und die Grenzen entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Derzeitige
Nutzung

Der Planbereich wird überwiegend zur Zeit noch landwirtschaftlich als Wiesengelände genutzt. Entlang der Nordwalder Straße bestehen bereits 5 Wohngebäude. Das Plangebiet wird geprägt durch eine attraktive Hangsituation, ein sehr starkes Gefälle nach Norden bzw. Nordosten. Besonders extreme Gefällesituationen (Geländebrüche) bestehen an der Nordwestecke sowie im mittleren Planbereich nord-östlich der geplanten Erschließungsstraße A.

Geplante
Nutzung

Entsprechend dem Bedarf bzw. der Nachfrage und unter Berücksichtigung der zu erhaltenden topographischen Situation ist eine ein- bis zweigeschossige Eigenheimbebauung vorgesehen, die durch Gebäudeversätze und unterschiedliche Wohnebenen auch nach der Planungsrealisierung weiterhin die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten erlebbar machen sollen.

Die Anordnung (Gebäudestellung) der ausschließlich mit geneigten Dächern festgesetzten Gebäude ist so konzipiert, daß die Firstrichtungen jeweils parallel zu den Höhenlinien verlaufen.

Neben freistehenden Einzelhäusern, die vorwiegend an der West- und Südgrenze geplant sind, ist im Osten eine Doppelhausbebauung und im mittleren Hangbereich eine gestaffelte Hausgruppenbebauung (Reihenhäuser) vorgesehen.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als Allgemeines und Reines Wohngebiet, entlang der Hauptstraßen-

züge "Am Hang", "Großer Berg" und Nordwalder Straße als Allgemeines Wohngebiet und der Bereich entlang der Wohnstichstraßen als Reines Wohngebiet.

Die Geschossigkeit wurde jeweils auf die Bergseite bezogen im Bebauungsplan festgesetzt. Genaue Höhenangaben sind in der Gestaltungsfestsetzung gem. § 103 Bau ONW erfolgt.

Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die den Planbereich begrenzenden vorhandenen Straßen sowie durch 3 geplante Stichstraßen (Planstraßen A - C) mit abschließendem Wendehammer. Bedingt durch die starken Geländesprünge ist im Bereich der konzentrierten Hausgruppenbebauung (Reihenhäuser im mittleren Bereich) eine Fahrstraßenerschließung nicht vorgesehen, sondern lediglich eine Fußwegverbindung zwischen der talseitigen und bergseitigen Wohnstraßenerschließung.

Fußwegenetz

Die Erschließungsstraßen sind nach Norden durch kurze Fußwegeverbindungen mit dem Hauptfußweg Richtung Ortsmitte verbunden und ermöglichen eine größtmögliche Durchlässigkeit des Gebietes für den Fußgänger.

Ruhender Verkehr

Dem Bedarf entsprechend werden schwerpunktmäßig verteilt im Plangebiet öffentliche Parkplätze festgesetzt (für 85 Wohneinheiten 31 öffentliche Parkplätze), insbesondere im Bereich der verdichteten Bebauung.

Auf den ausreichend dimensionierten Baugrundstücken der Einzel- und Doppelhäuser kann der Bedarf an privaten Stellplätzen gedeckt werden. Lediglich zur Versorgung der Hausgruppen am Hang sind zwei Gemeinschaftsgaragenanlagen in zumutbarer Entfernung zu den Gebäuden festgesetzt.

Grünflächen
Spielplätze

In zentraler Lage, verbunden mit dem Fußwegnetz, ist ein Spielplatz für Kleinkinder geplant.

Außer einer kleinen Grünfläche im Verlauf des Geländebruchs am Westrand des Plangebietes sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt, da hier ein Bedarf nicht erkennbar ist.

Die vorgesehene Eingrünung der Parkplätze in den Wendehämmern wurde als Verkehrsflächenbegleitgrün festgesetzt. Durch die Eigenheimbauweise wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gesichert.

Sonstige Wohnfolgeeinrichtungen

Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe des Ortskernes sind im Plangebiet keine weiteren Wohnfolgeeinrichtungen vorgesehen.

Baugestaltung

Um den topographischen Verhältnissen und dem dadurch besonders betonten Ortsrand von Altenberge gerecht zu werden, soll durch die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen zur Höhenentwicklung, Verblendung und Bedachung ein städtebauliches Bild erreicht werden, daß sich in die münsterländische Landschafts- und Ortsstruktur eingliedert.

Ver- und
Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW. Die durch den Bauträger geplante Gemeinschaftsnachtspeicherheizung erfordert 5 neue Umspannstellen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die Wasserversorgung wird durch die Gelsenwasser AG gewährleistet. Die Abwasserentsorgung erfolgt zur Kläranlage Ost in Altenberge. Das Kanalisationsnetz wird dem Zentralabwasserplan entsprechend erweitert.

Die zentrale Müllabfuhr wird durch ein privates Unternehmen zur Deponie des Kreises in Altenberge durchgeführt.

Realisierung
und
Bodenordnung

Mit Ausnahme der Randbebauung an der Nordwalder Straße und der Bebauung "Am Hang" ist die Realisierung durch eine Trägermaßnahme (Bauträgergesellschaft) vorgesehen.

Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich.

Immissions-
schutz

Im Baugebiet sind keine Immissionen durch Verkehrsstraßen zu erwarten. Ein Bierverlag an der Nordwalder Straße (außerhalb des Plangebietes), der zu Störungen führen könnte, wird zur Zeit bereits in ein Gewerbegebiet verlagert.

Kosten

Die Erschließung erfolgt durch den Bauträger mit einem Kostenaufwand von ca. 2 Millionen DM. Davon übernimmt die Gemeinde Altenberge 10 %.

Flächen- und
Datenbilanz

Plangebiet insgesamt:	4,306 ha - 100 %
<hr/>	
davon:	
Bauland	3,614 ha - 83,9 %
WR-Gebiet = 1,917 ha	
WA-Gebiet = 1,697 ha	
Öffentliche Grünfläche (einschl. Parkanlage und Spielplatz)	0,066 ha - 1,5 %
Verkehrsfläche	0,626 ha - 14,6 %

Wohneinheiten (neu)	- freistehende Einfamilienhäuser	24 WE
	- Doppelhäuser	36 WE
	- Reihenhäuser	25 WE
Stellplatz- bedarf	1,5 PKW/WE privat	= 128 P
	0,25 PKW/WE öffentlich	= 32 P
	Angebot	= 31 öffentliche Stellplätze

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde
A l t e n b e r g e

Coesfeld, im M a i 1980


W O L T E R S P A R T N E R
Architekten BDA - Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 4420 Coesfeld

Die vorstehende Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungs-
planes "Hölker/Laubrock" laut Ratsbeschuß vom 19.05.1980 gemäß
§ 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in
der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom
30.06.1980 - 31.07.1980 öffentlich ausgelegen.

4401 Altenberge, den 19.08.1980

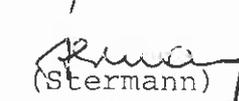



(Gövert)
Gemeindedirektor

Diese Begründung ist vom Rat der Gemeinde Altenberge am 18.08.
1980 beschlossen worden.

4401 Altenberge, den 19.08.1980


(Schleuter)
Bürgermeister


(Stermann)
Ratsmitglied


(Haverkamp)
Schriftführer