

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Billerbecker Straße / Laerstraße“, Gemeinde Altenberge

1.0. Einleitung

Die Gemeinde Altenberge hat für den Planbereich zwischen Laerstraße (L579) und Billerbecker Straße die Aufstellung der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Billerbecker Straße - Laerstraße“ (1979) beschlossen.

Der Planbereich der 2. Änderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des v.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Planbereich wurde nach heute geltenden städtebaulichen Zielen überarbeitet und den aktuellen verkehrstechnischen Planungen eines „Kreisverkehrsplatzes“ (Laerstraße/Billerbecker Str./Münsterstraße) angepaßt.

2.0. Bestand

Für den Planbereich wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme erstellt, die die Freiflächnennutzung beschreibt und Grundlage der geforderten ökologischen Bilanzierung ist.

Der Bestandsplan liegt der Begründung als Anlage 3 bei oder kann bei der Gemeinde Altenberge eingesehen werden.

3.0. Planung

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht verändert. Die Art der Nutzung, Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO und allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, bleibt parzellengleich bestehen.

Das Planungsziel der städtebaulichen Gestaltung eines wichtigen Ortsbereiches und der Schaffung von Flächen für private Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie zusätzlichen Wohnungen wird auch in der 2. Änderung beachtet.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Auf eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Parkfläche wird verzichtet, zu Gunsten einer überbaubaren Fläche, die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird.

Mit dieser Ausweisung wird dem dringenden Wohnbedarf in Ortskernnähe Rechnung getragen.

Die Ausweisung der Kerngebietsflächen (MK) sichert an dieser zentralen Stelle die Einrichtung von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben. Eine teilweise Wohnnutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2. Maß der bauliche Nutzung

Die festgesetzte Geschosszahl der Baugebiete variiert von einer Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze über eine zwingende Zweigeschossigkeit bis zu einer zwingenden Dreigeschossigkeit im Osten des Plangebietes. Die Geschossausweisung paßt sich dem städtebaulichen Umfeld an.

Um störende Gebäudehöhen zu vermeiden, die sich nicht in das Umfeld einfügen, werden im zwingend dreigeschossigen Gebiet die Firsthöhen festgesetzt.

Durch Festsetzung der Firststrichtungen werden kleingliedrige Gebäudeeinheiten geschaffen und große störende Gebäudekomplexe vermieden.

3.3. Bauweise

Zu den öffentlichen Verkehrsräumen wird eine Baulinie festgesetzt, um Raumkanten zu erhalten, die den Straßenraum einbinden.

Die überbaubaren Bereiche im hinteren Bereich werden durch Baugrenzen festgesetzt.

An der überbaubaren Fläche an der „Laerstraße“ werden Arkaden und eine Durchfahrt festgesetzt. Sie werden im Erdgeschoss mit Baugrenzen gesichert. Die Überbauung der Arkaden wird im 1. Obergeschoß mit Baulinien festgesetzt.

Die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise entspricht dem zentralen Kerngebietscharakter.

Im allgemeinen Wohngebiet an der Billerbecker Straße wird der Bestand durch die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise gesichert und die neu ausgewiesene überbaubare Fläche dem Bestand angepaßt.

An der Laerstraße wird die offene Bauweise für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, um den Bestand in seiner Bauweise zu sichern.

3.4. Verkehrsflächen

Im hinteren Bereich der Bebauung wird eine private Stellplatzfläche ausgewiesen, die den Bedarf der geplanten Bebauung deckt.

Das Westfälische Straßenbauamt Münster hat die Planung für einen Kreisverkehrsplatz (Umgestaltung der L 510/L579) geprüft und einen separaten Radweg gefordert. Auf diese Planung wurde die zukünftige Bebauung abgestimmt.

Zu diesem Knotenpunkt Laerstrasse/Münsterstrasse/Boakenstiege führt eine fuß-/radläufige Verbindung zur Buchenallee. Dieser 2,0 m breite Fuß/Radweg erhält eine Sichtschutzbepflanzung von 1,00 m Breite zur anliegenden Stellplatzfläche. Es sind hierfür die Pflanzen aus der anliegenden Artenliste zu verwenden.

Desweiteren wird auf kurzem Wege eine Fuß- und Radwegverbindung des v.g. Weges zur Laerstraße festgesetzt.

An dem Knotenpunkt Laerstraße/Münsterstraße/Boakenstiege sowie an der Laerstraße wird die Ein- bzw. Ausfahrt aus Verkehrssicherungsgründen ausgeschlossen. Im Bereich der Durchfahrt wird dieses Ein- und Ausfahrtverbot ausgenommen.

Die Zufahrt des privaten Stellplatzes über die Buchenallee wird ebenfalls durch ein Ein- bzw. Ausfahrtverbot ausgeschlossen, um für die Anlieger der Buchenallee den störenden Liefer-, Besucher- und Beschäftigtenverkehr für die entsprechende Geschäftsbebauung auszuschließen. Durch textliche Festsetzung wird die Ein- bzw. Ausfahrt ausnahmsweise für Umzugswagen und Rettungsfahrzeuge zugelassen.

3.5. Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen (Dachneigung, Dachform) entsprechen den städtebaulichen Anforderungen eines zentralen Ortsbereiches und nimmt Rücksicht auf die umliegende Bebauung.

3.6. Immissionen

Auf der L579 (Laerstraße) besteht ein hohes Verkehrsaufkommen. Im Verkehrskonzept der Gemeinde Altenberge (erstellt durch das Planungsbüro Hahm GmbH, Osnabrück) wurde 1994 eine Belastung von 6.112 Kfz/24h im Teilabschnitt am Planbereich festgestellt.

Die Verträglichkeitsanalyse dieser Kfz-Belastung auf diesem Straßenabschnitt ist als gering unverträglich für das Wohnumfeld zu bewerten.

Es werden geeignete Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume des dauerhaften Aufenthaltes von Menschen oberhalb der Erdgeschoßdecke der Schallschutzklasse II durch Kennzeichnung der Gebiete mit dem Buchstaben A festgesetzt.

4.0. Ökologische Bilanzierung

Der Bestand der Eingriffsfläche wurde nach Osnabrücker Kompensationsmodell bewertet und der Kompensations-Wert der Planung ermittelt (siehe nachfolgende Tabellen). Der Kompensationsrestwert muß extern durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Tabelle 1 - Eingriffsfläche - Bestand

Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Begründung	Werteinheit (WE)
1.	Gebäude	0,037	0,0	Vollversiegelung	0,0000
2.	Pflasterflächen auf Grundstücken	0,028	0,1	versiegelt	0,0028
3.	Gartenflächen	0,129	0,8	Grabeland, Zier- u. Nadelgehölze, wenig Naturnähe	0,1032
4.	Freiwachsene Hecke	0,021	1,3	Ziersträucher	0,0273
5.	Bäume mit Unterpfl.	0,006	1,5	heimische Arten	0,0090
6.	Sonstige Bepflanzung	0,042	1,0	Ziersträu., Nadelgeh., Bodendecker, wenig naturnah	0,0420
7.	Rasenfläche	0,173	1,0	pflegeintensiv	0,1730
8.	Bit. Straßenfläche	0,009	0,0	vollversiegelt	0,0000

Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Begründung	Werteinheit (WE)
9.	Gehweg (Platten)	0,023	0,1	versiegelt	0,0023
10.	Splittwege (Park)	0,034	0,1	angespritzt	0,0034
	Eingriffsfläche: (ohne Grundstücke Laerstraße und Billerbecker Str. 4,6,8)	0,502		Eingriffsflächenwert	0,3630

Tabelle 2 - Eingriffsfläche - Planung

Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Begründung	Werteinheit (WE)
1	GRZ 0,4	0,078	0,0	vollversiegelt	0,0000
2	Gartenfläche	0,116	1,0	naturnahe Gartengestaltung	0,1160
3	GRZ 0,8	0,110	0,0	vollversiegelt	0,0000
4	Gartenflächen	0,027	0,8	gestaltete Flächen	0,0216
5	Verkehrsfläche, Kreisverkehr	0,028	0,2	Ca. 15 % Grünflächen inkl.	0,0056
6	bit. Fahrbahn	0,009	0,0	vollversiegelt	0,0000
7	Gehweg (Platten)	0,023	0,1	versiegelt	0,0023
8	Fahrbahn	0,039	0,0	vollversiegelt	0,0000
9	Stellplätze (Pfl.)	0,033	0,1	versiegelt	0,0033
10	Geh-Radweg (Pfl.)	0,031	0,1	versiegelt	0,0031
11	Hecke, geschn.	0,011	0,8	heim. Art	0,0088

Kompensations-Wert: 0,1607

Kompensationsrestwert $0,3630 - 0,1607 = 0,2023$

Ausgleichsmaßnahmen, extern. Beispiele:

a) Herstellung Biotop Grünland auf geeignetem Acker (WE 0,8)
Aufwertungsfaktor 1,0 Ausgleichsfläche
 $0,2023 : 1,0$ = 0,202 ha

b) Gehölzpflanzung auf geeignetem Acker (WE 0,8)
Aufwertungsfaktor 0,8 Ausgleichsfläche
 $0,2023 : 0,8$ = 0,253 ha

5.0. Schlußbemerkung

Mit vorliegender Planung wird an einem wichtigen ortskernnahen Bereich Raum für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der sich, durch detaillierte Festsetzungen, städtebaulich in das Umfeld einfügt.

Gemeinde Altenberge, Januar 1997
Der Gemeindedirektor



(Schipper)

Aufgestellt, 22.01.1997
geändert, 10.03.1997



(Dipl.-Ing. B. Fietz)

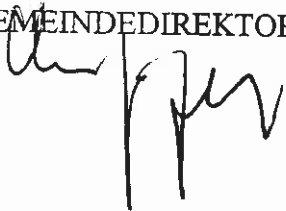
**Artenliste der Heckenpflanzung
zum Bebauungsplan Nr.19 „Billerbecker Straße /
Laerstraße“, Gemeinde Altenberge**

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare 'Atrovirens', für größere Hecken
(wintergrün)	L.v. 'Lodense, sehr kleine Hecken, freiwachsend)
Haibuche	(Carpinus beutulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens i.S.: immergrün: f.Blendschutz)
Eibe	(Taxus baccata i.S.: wie Buxus)
Kirschlorbeer	(Prunus laurocerasus i.S.: wie Buxus)
Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum 'Schmidt': f.kleinere Hecken, frei- wachsend)

Vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Billerbecker Straße/Laerstraße“ der Gemeinde Altenberge mit der ökologischen Bilanzierung und dem Bestandsplan hat mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 in der Zeit vom 14.03.1997 bis zum 14.04.1997 öffentlich ausgelegen.

48341 Altenberge, den 15.04.1997

DER GEMEINDEDIREKTOR



Am 12.05.1997 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung vom Januar 1997 mit der ökologischen Bilanzierung und dem Bestandsplan der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Altenberge beizufügen.

48341 Altenberge, den 13.05.1997



**(Gerdes)
Bürgermeister**