



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (6) BBauG
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes
gem. Ratsbeschuß vom 29.09.1986

1. A n l a ß u n d I n h a l t d e r Ä n d e r u n g

Der Bebauungsplan "Sanierungsgebiet" wird nach den Vorschriften der §§ 2, 2a und 8 - 10 des BBauG im nördlichen Teilbereich geändert, um die Erweiterungsabsichten der Kreissparkasse und weitere Neubauvorhaben planungsrechtlich zu leiten. Hierbei soll der Marktplatz großzügiger gefaßt und der Eingangsbereich in den Marktplatz aufgeweitet werden. Wesentlicher Inhalt der Änderung ist somit eine Umplanung der bebaubaren Flächen für die nördlich an den Marktplatz angrenzende Bebauung.

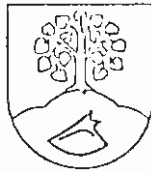
2. Ä n d e r u n g s b e r e i c h

Der Änderungsbereich umfaßt den nördlich des Marktplatzes liegenden Baubereich (MK-Gebiet) bis zur Bahnhofstraße einschließlich des Marktplatzes sowie die in diesem Bereich liegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Innerhalb des Änderungsgebietes liegen die Grundstücke:

Flur 55 Flurstücke 255, 256, 257 und 258 sowie
Flur 62 Flurstücke 11 teilw., 12, 84 teilw., 154,
155, 157, 158, 159, 160, 162,
163, 164 teilw., 165 teilw., 194,
200, 254, 255, 264, 265, 266,
309 und 312 teilw.

3. A r t u n d M a ß d e r N u t z u n g

Das Baugebiet wird als Kerngebiet gem. § 7 der BauNVO ausgewiesen. Mit Rücksicht auf die vorh. Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 bzw. 3 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung höherer Ausnutzungsziffern gemäß § 17 (10) BauNVO - als gem. § 17 (1) Spalte 3 und 4 allgem. zulässig ist - erfolgt mit Rücksicht auf



den hohen Anteil öffentlicher Flächen und die damit begründete knappe Bemessung der privaten Baugrundstücke.

Als besondere städtebauliche Gründe gem. § 17 (10) 1 BauNVO werden daher angeführt:

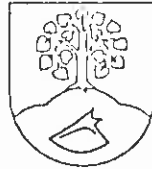
1. Die Anlage des Marktplatzes im Kerngebiet der Gemeinde Altenberge soll durch die Ausweisung ausreichend bemessener öffentlicher Flächen im Interesse der Allgemeinheit gesichert werden. Dies bedeutet eine weitgehende Beschneidung privater Baugrundstücksflächen auf das Maß der überbaubaren Flächen.
2. Eine gute städtebauliche Raumbildung kann bei der Größe des Marktplatzes nur durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung erreicht werden. In Verbindung mit der für Geschäftsflächen notwendigen Bautiefe sind entsprechend hohe Grund- und Geschoßflächenzahlen zwingend erforderlich.

Die Überschreitung wird gem. § 17 (10) 2 insofern ausgeglichen, als die Freiräume des Marktplatzes sicherstellen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Für die Bebauung des vorhandenen Ortskerns Altenberges ist eine Nutzungsstruktur charakteristisch, die wesentlich durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und Einzelhandelsgeschäften geprägt ist. Es herrscht somit die für Gemeinden von mit Altenberge vergleichbarer Größenordnung historisch vorgegebene Nutzungsstruktur, deren wesentliche Determinante die kleingliedrige Nahversorgung des zugehörigen Wohnquartiers darstellt.

Auch für den im Bereich des Bebauungsplans "Sanierungsgebiet" ausgewiesenen Marktplatz, der sich zu einem Versorgungszentrum für die Bewohner des korrespondierenden Einzugsbereichs entwickeln soll, wird eine adäquate Nutzungsstruktur angestrebt. Die Absicherung dieser Absicht soll mit dem Einsatz der planungsrechtlichen Instrumentarien des BBauG bzw. der BauNVO erfolgen.

Um eine städtebaulich sinnvolle Anordnung zwischen Einzelhandel und Wohnen zu erreichen, wird die Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen, während sie ab 1. Obergeschoß zulässig sein soll. Die Ansiedlung von großflächigen Geschäften und Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird wegen der zu erwartenden Auswirkungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.



Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, weil von diesen Störungen und Belästigungen - auch zur Nachtzeit - ausgehen, die insbesondere für die oberhalb des Erdgeschosses zulässigen Wohnungen unzumutbar sind.

Diese Erscheinung, die auch aufgrund der hohen Mietzahlungsbereitschaft der Betreiber dieser Einrichtungen schnell eine Eigendynamik entwickeln kann, führt zur Verdrängung weiterer Einzelhandelsgeschäfte und mindert die Attraktivität des Marktplatzes für die Wohnnutzung und steht damit im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen, die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet" erreicht werden sollen.

4. E r s c h l i e ß u n g

Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Königstraße ist ein öffentlicher Parkplatz für Besucher und Anlieger des nördlichen Marktbereiches als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" ausgewiesen.

Der Markt selbst ist ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche; sie ist jedoch mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" belegt.

Die Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge bzw. zeitlich beschränkte Anlieferung geschieht von der Boakenstiege über den verkehrsberuhigten Eingangsbereich zum Marktplatz; hier sind 9 Einstellplätze für Kurzparker ausgewiesen. Die Krüselstraße bleibt an dieser Stelle über den verkehrsberuhigten Bereich - als Tangente des Marktplatzes - mit der Boakenstiege verbunden.

Altenberge, im April 1987

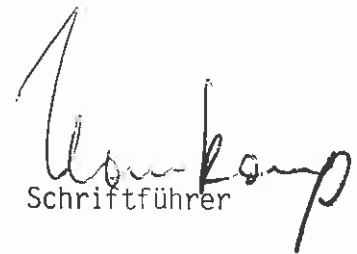
Der Gemeindedirektor

Umseitige Begründung hat in der Zeit vom 15.04. bis 18.05.1987 mit dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet" öffentlich ausgelegen. Am 15.07.1987 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, diese Begründung dem Plan zur 4. Änderung beizufügen.

4417 Altenberge, den 15.07.1987


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer