



# GEMEINDE ALTENBERGE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 24 " SANIERUNGSGEBIET " - 13. ÄNDERUNG -

### BEGRÜNDUNG



Ri/Sc-2020322-04  
14.02.2002

## **GEMEINDE ALTENBERGE**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „Sanierungsgebiet“**

#### **13. Änderung**

#### **Begründung**

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller  
Norbert Reimann

Stand: Februar 2002

**Inhalt:**

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Aufgabenstellung/Planerfordernis	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Naturräumliche/städtebauliche Situation des Plangebietes	4
6. Entwicklung der städtebaulichen Situation	5
7. Planungskonzeption	5
7.1 Bebauung	5
7.2 Gestaltung	5
7.3 Verkehr	5
7.4 Natur und Landschaft	6
8. Immissionen/Altlasten	6
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
11. Flächen/Kosten	6
12. Verfahrensvermerke	6

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW. S. 222)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GVBl. NW S. 218), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW. S. 622).

## 2. Aufgabenstellung/Planerfordernis

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 24 „Sanierungsgebiet“ zu ändern, um gemäß § 8 (1) BauGB die veränderten Anforderungen an die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen. Durch den Bebauungsplan (B-Plan) soll für einen bereits bebauten Bereich innerhalb der Ortslage eine Baugrenze neu festgelegt werden.

Das Planerfordernis ergibt sich aus den Interessen sämtlicher Anwohner des Planänderungsbereiches zur Erweiterung ihrer baulichen Anlagen über das bislang zulässige Maß hinaus.

Der Gemeinderat hat am 04.02.2002 die Änderung des bestehenden B-Planes beschlossen.

Der B-Plan Nr. 24 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nur die Belange der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche regeln.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch den südwestlichen Rand der Verkehrsfläche Alter Münsterweg

im Südosten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 288

im Südwesten: durch den nordöstlichen Rand der Verkehrsfläche Vinhage Flurstück Nr. 280

im Nordwesten: durch den nordwestlichen Rand des Flurstückes Nr. 290

Alle Grundstücke (Flurstücke Nr. 288, 290, 299, 300 und 301) befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 61. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

### 4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

In der 10. und 15. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit der Beibehaltung der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entspricht der B-Plan dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### 5. Naturräumliche/städtebauliche Situation des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Ortskerns (Kirche) Altenberge unmittelbar anschließend an den Marktplatz und ringsum eingebunden in einen mit Wohnbebauung (Reihen- und Einzelhäuser) versehenen Siedlungsraum.

Das Gelände fällt innerhalb des Planbereiches leicht in südwestlicher Richtung.

Alle Grundstücke sind bebaut und ansonsten gartenbaulich genutzt.

## 6. Entwicklung der städtebaulichen Situation

Das Baugebiet ist Anfang der 80er Jahre als Sanierungsgebiet geplant und neu bebaut worden. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 24 wurde bislang zwölf Mal geändert, um den jeweiligen städtebaulichen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Die Eigentümer der Reihenhäuser 15, 17, 19, 21 und 23 haben einen Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 24 vorgelegt, in dem gebeten wird, die hintere Baugrenze um 3 m in Richtung „Alter Mühlenweg“ zu erweitern. Ziel der Verschiebung ist es, in der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche eine Terrassenüberdachung vornehmen zu können. Eine derartige Baugrenzenverschiebung ist für das beabsichtigte Vorhaben erforderlich, da bei der Errichtung der Reihenhäuseranlage die gesamte überbaubare Fläche ausgenutzt wurde und die gewünschte Terrassenüberdachung damit außerhalb des „Baufensters“ läge.

## 7. Planungskonzeption

### 7.1 Bebauung

Angesichts der beschriebenen Zielvorstellung zur Errichtung von Terrassenüberdachungen soll der vorhandene B-Plan geändert werden. Dabei sollen die grundsätzliche Konzeption sowie städtebaulich prägnante Charakteristika nicht verändert werden. Der rechtskräftige B-Plan setzt in seiner Ursprungsfassung zu einer Seite des „Allgemeinen Wohngebietes“ eine Baulinie und zur rückwärtigen Gebäudefront sowie den Seiten der Baukörper Baugrenzen fest. Sowohl die zwingende Festsetzung als auch die Gesamtgebäudekubatur bleiben erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

Neben offenen Terrassenüberdachungen sollen auch transparente, geschlossene Baukörper möglich werden, wenn sie die Baugrenzen sowie die gestalterischen Bestimmungen berücksichtigen. Neben Terrassenüberdachungen sollen auch komplett geschlossene Wintergärten ermöglicht werden. Die vorhandenen Außentreppenanlagen (Kellerzugänge) können in die bauliche Anlage integriert werden.

### 7.2 Gestaltung

Die Gestaltung des Plangeltungsbereiches wird maßgeblich von der „Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten im Bereich des Sanierungsgebiets in der zuletzt geänderten Fassung vom 13.06.1991 bestimmt. Diese Gestaltungssatzung soll nicht geändert werden. Deshalb sind innerhalb des Änderungsbereiches zusätzliche örtliche Bauvorschriften gemäß § 36 (4) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) erforderlich.

### 7.3 Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen ergeben sich durch die Planänderung nicht.

#### 7.4 Natur und Landschaft

Die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes stellt allenfalls einen sehr geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die zusätzlichen Baumöglichkeiten, die sich aus der GRZ-Erhöhung theoretisch ergeben, überwiegend im Bereich der bereits versiegelten Terrassenflächen vollziehen wird und somit faktisch keine größere Versiegelung bewirkt. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Eine Beeinflussung des Orts-/Landschaftsbildes wird angesichts der Beschränkungen in Dimensionierung und Transparenz des Materials nicht erwartet.

#### 8. Immissionen/Altlasten

Immissionsbelastungen, die zu Schutzansprüchen des Änderungsbereiches führen würden, sind nicht erkennbar. Beeinträchtigungen benachbarter Gebiete durch die zulässige Nutzungsausübung innerhalb des Gebietes sind ebenfalls 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 nicht zu erwarten.

#### 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch bestehende Einrichtungen gesichert.

#### 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

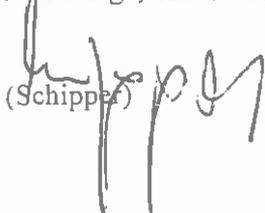
Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### 11. Flächen/Kosten

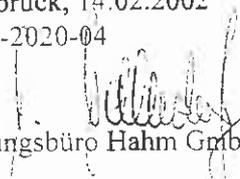
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,15 ha.

Durch die Realisierung der B-Plan-Änderung entstehen keine Kosten, die in den Haushalt der Gemeinde eingestellt werden müssten.

Gemeinde Altenberge  
Der Bürgermeister  
Altenberge, den **11.03.2002**

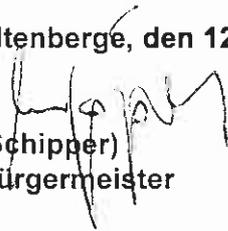
  
(Schipper)

Aufgestellt:  
Osnabrück, 14.02.2002  
Ri/Sc-2020-04

  
Planungsbüro Hahm GmbH

Die vorstehende Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sanierungsgebiet“ der Gemeinde Altenberge hat mit dem Änderungsentwurf in der Zeit vom 12.03.2002 bis zum 11.04.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 12.04.2002

  
(Schipper)  
Bürgermeister



In seiner Sitzung am 06.05.2002 hat der Rat der Gemeinde Altenberge eine Änderung der Begründung zu Ziffer 8 Immissionen /Altlasten -anstelle des bisherigen Textes wie folgt beschlossen:

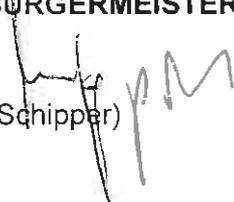
„Der Änderungsbereich befindet sich auf dem früheren Firmengelände der Firma Schmitz-Anhänger (heute Firma Schmitz Cargobull). Im Jahre 1989 hat die Gemeinde Altenberge durch das Chemische Laboratorium Dr. Weßling eine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf mögliche Altlasten durchführen lassen. Laut Gutachten vom 06.02.1990 bestehen im Änderungsbereich gegen eine Wohnbebauung und das Anlegen von Nutzgärten keine Bedenken.

Das Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung Altenberge eingesehen werden.“

Am 06.05.2002 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, diese Begründung dem Plan zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sanierungsgebiet“ der Gemeinde Altenberge beizufügen.

Altenberge, den 06.05.2002

DER BÜRGERMEISTER

  
(Schipper)

