

Ri/Sc-3049322-04  
13.05.2003

## **GEMEINDE ALTENBERGE**

### **3. Änderung**

#### **BEBAUUNGSPLAN NR. 30**

**„Zum Gründchen / Am Hang“**

#### **Begründung**

Stand: Mai 2003

---

**Inhalt:**

1.	Aufgabenstellung.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4.	Situation des Plangebietes .....	4
5.	Planungskonzeption der Änderungen .....	4
5.1	Bebauung .....	4
5.2	Grünflächen/Natur und Landschaft .....	5
5.3	Sonstige Änderungen/Anpassungen .....	5
6.	Immissionen/Altlasten .....	5
7.	Ver- und Entsorgung.....	6
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	6
9.	Flächenbilanz.....	6
10.	Erschließungskosten .....	6
11.	Verfahrensvermerke.....	7

---

## 1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 30 „Zum Gründchen/Am Hang“ 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.

Vorrangig sollen die engen Festsetzungen bezüglich der Unterbringungsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge gelockert werden, um bei ähnlichen örtlichen Gegebenheiten zu einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zu gelangen.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates erfolgte am 07.04.2003.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch den südlichen Rand der Verkehrsfläche der Straße „Am Hang“ (Flurstück Nr. 58)
- im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 331 und Nr. 338
- im Südosten: durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 331, 589 und 338
- im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 127 (Verkehrsfläche Zum Gründchen)

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 55. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen und entspricht derjenigen des Ursprungsbebauungsplanes.

---

### **3. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ dargestellt.

Mit seinen geplanten Festsetzungen entspricht die 2. Änderung des B-Planes weiterhin dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind deshalb nicht erforderlich.

### **4. Situation des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im nordöstlichen Ortskernbereich und ist Luftlinie ca. 250 m vom Rathaus entfernt. Er ist mit Wohngebäuden bebaut, die von der Verkehrsfläche „Am Hang“ erschlossen werden.

Das Gelände fällt innerhalb des Planbereiches überwiegend von West nach Ost von ca. 105 auf ca. 92,5 m über NN.

Ringsum grenzt weitere Wohnbebauung an.

Im westlichen Teilbereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes (Bekanntmachung am 30.12.1987) von einer „Parkanlage“ zu einem (in der Fläche vergrößerten) „Kinderspielplatz“ umgewidmet wurde. Im Fußbereich des talförmig ausgebildeten Geländes verläuft ein Gehweg.

### **5. Planungskonzeption der Änderungen**

#### **5.1 Bebauung**

Im Ursprungsbebauungsplan wurden nur Einzelhäuser zugelassen, die durch enge Baugrenzen klar voneinander getrennt waren. In den Zwischenräumen der Baukörper wurden wechselweise Stellplätze oder Garagen zugelassen. So sollten zwischen jedem zweiten Baukörper Durchblicke in den dahinter liegenden Talraum ermöglicht werden.

Durch eine im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung vorgenommenen Unterkellerung der Stellplätze sind diese Zielvorstellungen jedoch nicht (mehr) realisierbar. Der Talgrund ist an keiner Stelle zwischen den Baukörpern mehr einsehbar.

Damit ist eine Begründung für die Versagung von geschlossenen Stellplätzen (Carports/Garagen) nicht mehr gegeben. In allen Bereichen, in denen bislang nur Stellplätze zulässig waren, sollen deshalb zukünftig auch Garagen (oder Carports) errichtet werden dürfen.

Aufgrund einer teilweise (mittels vereinfachter Änderung des B-Planes für die Gebäude Nr. 4 und Nr. 6 – Bekanntmachung am 20.06.1985) bereits erfolgten Bebauung mit Doppelhäusern soll die stringente Festsetzung „Nur Einzelhäuser zulässig“ aufgeweicht und auch Doppelhäuser zugelassen werden. Eine spürbare Änderung der optischen Ausprägung ist (auch angesichts der engen Baugrenzen) nicht zu erwarten.

## 5.2 Grünflächen/Natur und Landschaft

Die Realisierung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglichst gering gehalten und, falls unvermeidlich, ausgeglichen werden soll.

In dem vorliegenden Fall sind jedoch keinerlei Festsetzungsänderungen geplant, die in der Summe eine negative Beeinflussung der Umweltmedien zur Folge hätten.

Der rechtlich zulässige Eingriff wird im westlichen Plangeltungsbereich dadurch verkleinert wird, dass sich Baufläche mit einer potenziellen Versiegelung von 30 % (GRZ 0,2 plus 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO) zugunsten einer öffentlichen Grünfläche reduziert.

Mit der Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz gemäß 1. Änderung des B-Planes - Bekanntmachung 30.12.1987) wird der faktisch bereits seit Jahren vorgenommenen Nutzung der Grundstücksfläche Rechnung getragen. Eine Intensivierung der Spielplatznutzung ist damit nicht verbunden.

Gleichzeitig wird ein Teil der Baufläche zu „Verkehrsfläche“ umgewandelt, um dem gestiegenen Parkdruck durch zusätzliche Stellplätze zu begegnen. Faktisch ist eine derartige Nutzungsänderung bereits erfolgt.

Insgesamt wird sich der Versiegelungsumfang im Plangeltungsbereich geringfügig reduzieren, sodass kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird.

## 5.3 Sonstige Änderungen/Anpassungen

Weitere Änderungen und Anpassungen des bestehenden Planungsrechts ergeben sich aus der Weiterentwicklung der gesetzlichen Grundlagen. So wird u. a. das Baurecht des Bundesbaugesetzes (BBauG) in das des Baugesetzbuches (BauGB) übergeleitet und die geänderte Systematik der Landesbauordnung (BauO NW) berücksichtigt. Der nicht mehr zulässige Baustoff Asbest ist aus dem Materialienkatalog gestrichen.

## 6. Immissionen/Altlasten

Eine relevante Änderung der Immissionssituation ist durch die Änderungen des Bebauungsplanes 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 weiterhin nicht zu erwarten.

**7. Ver- und Entsorgung**

Eine Änderung der Situation im Bereich der Ver- und Entsorgung wird nicht eintreten. Die Reduzierung der Fläche des „Reinen Wohngebietes“ in Gegenüberstellung zu der vergrößerten „Verkehrsfläche“ führt allenfalls zu einer rechnerisch minimalen Verringerung des Niederschlagswassers.

Das Leitungsrecht zwischen den Gebäuden Nr. 6 und 8 kann entfallen, da eine Inanspruchnahme durch die Versorgungsträger nicht erfolgte und auch zukünftig nicht vorgesehen ist.

**8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

**9. Flächenbilanz**

Nutzungsart	Änderung der Fläche ca. in m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	- 580
Öffentliche Grünfläche	+ 430
Verkehrsfläche	+ 150

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 6.580 m<sup>2</sup>.

Die für öffentliche Nutzungen erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich in der Verfügungsgewalt der Gemeinde Altenberge, sodass der Einsatz bodenordnerischer Instrumente nicht erforderlich ist.

**10. Erschließungskosten**

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

Gemeinde Altenberge  
Der Bürgermeister  
Altenberge,

Aufgestellt:  
Osnabrück, 13.05.2003  
Ri/Sc-3049-04

(Schipper)

Planungsbüro Hahm GmbH

## **11.    Verfahrensvermerke**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung der 3. Änderung des Entwurfes am 12.05.2003 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 05.06.03 bis 07.07.03 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/ergänzt vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 28.07.03 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den .31.07.2003

gez. Schipper  
(Bürgermeister)