

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 37 "Borghorster Straße/Königstraße/Friedhofstraße"

der Gemeinde Altenberge

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 27.06.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Borghorster Straße/Königstraße/Friedhofstraße" beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

a) Gebietsentwicklungsplan:

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

b) Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge ist der Planbereich als "gemischte Baufläche", "Wohnbaufläche", "Fläche für den Gemeinbedarf" sowie als "Grünfläche" dargestellt.

3. Planungsanlaß

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für den gesamten Ortskern Bebauungspläne aufzustellen. Hierdurch sollen eindeutige planungsrechtliche Vorgaben - auch im Hinblick auf die langfristig geplante Umgestaltung der Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstraße Nr. 510 (Münsterstraße/Borghorster Straße) - geschaffen werden.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Der Planbereich weist an der Borghorster Straße eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit Läden, Handwerksbetrieben (z. B. Metzger) sowie einer Viehhandlung im nördlichen Teil des Plangebietes auf. Im Bereich der Friedhofstraße sind ebenfalls überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Wohnungen und Läden vorhanden. Ein Teil des Flurstückes Nr. 84 an der Friedhofstraße ist mit einem dreigeschossigen Wohnhaus bebaut. Westlich des Weges "Totengängskén" befindet sich noch eine größere unbebaute Fläche. Der ehemalige Friedhof südlich der Königstraße, der z. T. mit altem erhaltenswerten Baumbestand bewachsen ist, wird als öffentliche Grünanlage genutzt.

Diese Grünanlage soll auch weiterhin erhalten werden und wird dementsprechend als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Im Nordosten schließt an diese öffentliche Grünfläche ein privates, als Garten genutztes Grundstück an. Diese vorhandene Nutzung soll auch zukünftig erhalten werden, so daß dieses Grundstück als "private Grünfläche" festgesetzt wird.

Entsprechend der vorhandenen und auch zukünftig geplanten Nutzung werden die Bauflächen entlang der Borghorster Straße als "Kerngebiet" bzw. als "Mischgebiet" festgesetzt, während der östliche Teil des Plangebietes entsprechend der dort vorhandenen Wohnnutzung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt wird.

Die Flurstücke Nr. 146 und 147 an der Friedhofstraße sollen einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden und werden dementsprechend als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Auch die Kirchengrundstücke westlich der vorhandenen Kirche werden als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt.

Um entlang der Borghorster Straße eine gewisse städtebauliche Verdichtung zu fördern, wird hier in der ersten Bauzeile eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Um auch eine Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile zu ermöglichen, wird hier eine max. eingeschossige Bauweise festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Plangebietes wird entsprechend der derzeitigen überwiegenden Bebauung ebenfalls eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt, wobei für das Flurstück Nr. 84 entsprechend dem dort vorhandenen Gebäude eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt wird.

Um im Bereich der Borghorster Straße eine intensive Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, daß hier ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß errichtet werden kann, wenn die für das jeweilige Gebiet festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Bebauung des Planbereiches ist in offener Bauweise vorgesehen, wobei innerhalb des Mischgebietes an der Borghorster Straße auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zugelassen werden sollen. Um die Vorgartenbereiche nicht durch die Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden zu beeinträchtigen, wird durch textliche Festsetzungen gesichert, daß diese Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 2 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Um die derzeitige Wohnnutzung der Gebäude an der Borghorster Straße auch zukünftig zu sichern, werden durch textliche Festsetzungen Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zugelassen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird die Errichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Einrichtungen zum Teil ein erhebliches Verkehrsaufkommen, insbesondere in den späten Abendstunden, verursachen, das in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung vermieden werden soll. Für diese Einrichtungen stehen in anderen Teilen der Ortslage Altenberge ausreichende Flächen zur Verfügung. Im südlichen Teil der Ortslage Altenberge ist bereits eine Spielothek vorhanden.

Um bei zukünftigen Baumaßnahmen eine angemessene gestalterische Einbindung dieser Bauwerke in die vorhandene Bausubstanz zu sichern, werden Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Festlegung der Dachneigung wird eine ruhige Dachlandschaft erzielt, die hier als landschaftstypisch anzusehen ist und der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Gebieten weitgehend entspricht.

Für Garagen soll zukünftig neben einem Flachdach auch die Errichtung eines geneigten Daches zugelassen werden, da dies dem dörflichen Charakter dieses Gebietes durchaus entspricht.

Wintergärten, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen, um hier die notwendige Flexibilität zu gewährleisten.

5. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen durch die Borghorster Straße (L 510), im Osten durch die Friedhofstraße und im Norden durch die Königstraße erschlossen. Das vorhandene "Totengängskan" wird insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um zukünftig wieder eine fußläufige Verbindung zwischen der Friedhofstraße und der Borghorster Straße ermöglichen. Der südlich der Königstraße vorhandene Parkstreifen im Bereich der öffentlichen Grünanlage wird ebenfalls als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Versorgung des Plangebietes (Wasser, Elektrizität, Gas) wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage Altenberge zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Plangebietes sind zur Zeit keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bekannt.

7. Landschaftspflege - Grüngestaltung

Um die vorhandenen Grünanlagen südlich der Königstraße auch zukünftig zu erhalten, werden die entsprechenden Grundstücke als öffentliche Grünfläche bzw. als private Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zuge des -zum Teil verkehrsberuhigten - Ausbaues in ausreichendem Maße standortgerechte Laubbäume angepflanzt.

Zur Verminderung der Bodenversiegelung auf den privaten Grundstücken wird durch textliche Festsetzung die Länge der Garagenzufahrten auf max. 7 m begrenzt.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Grundstückszufahrten, Wege etc. so zu gestalten sind, daß das anfallende Niederschlagswasser auf diesen Grundstücken versickern kann. Damit soll die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation reduziert werden.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der Landesstraße Nr. 510 (Borghorster Straße, ehemals B 54).

Die Verkehrsbelastung der L 510 betrug bei der Straßenverkehrszählung 1990 am Zählpunkt südlich der Ortslage 6.476 Kfz/24 h.

Bei einem Zuschlag von ca. 20 % für den innerörtlichen Verkehr in der Ortslage Altenberge, der bei dieser Zählung nicht gesondert erfaßt wurde, ergibt sich eine Verkehrsbelastung von ca. 8.000 Kfz/24 h. Nach der DIN 18 005 ergibt sich daraus für die an der Straße gelegene Gebäudezeile ein Schallwert von ca. 72 dB (A) bei Tag und ca. 62 dB (A) bei Nacht.

Damit werden die Planungsrichtpegel der DIN 18 005 für Mischgebiete um ca. 12 dB (A) und für Kerngebiete um ca. 7 dB (A) (bei Tag und bei Nacht) überschritten.

Um insbesondere eine angemessene Nachtruhe innerhalb der Wohnungen zu gewährleisten, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Erdwall, Wand, etc.) scheiden aufgrund der vorhandenen Bebauung und wegen der negativen Auswirkungen auf die Gestaltung der Ortsdurchfahrt aus. Aus diesem Grunde werden für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich Fenster der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schallschutzmaß von 30 bis 34 dB festgesetzt.

Da der Einbau derartiger Fenster allein aus Gründen des Wärmeschutzes bereits allgemein üblich ist, bedeutet diese Festsetzung für die Bauherren keine unzumutbare Härte.

9. **Denkmalschutz, Denkmalpflege**

Das vorhandene Baudenkmal innerhalb des Plangebietes ist entsprechend festgesetzt.

Zur Sicherung evtl. Bodendenkmäler wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler hingewiesen.

Darüber hinaus wird über eine Kennzeichnung im Bebauungsplan sowie einen ergänzenden Hinweis sichergestellt, daß Bodeneingriffe im Umfeld der Kirche dem Amt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig gemeldet werden.

10. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

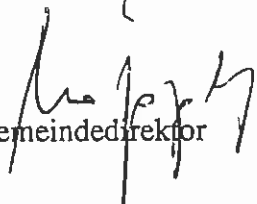
Aufgestellt: März 1992

Kreis Steinfurt
- Planungsamt -

im Auftrag


Huelmann

Gemeinde Altenberge


Gemeindedirektor

Vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Borghorster Straße/Königstraße/Friedhofstraße" der Gemeinde Altenberge hat mit dem Entwurf des Planes in der Zeit vom 20.03.1992 bis zum 21.04.1992 öffentlich ausgelegen.

4417 Altenberge, den 22.04.1992

Der Gemeindedirektor
Schipper



Am 11.05.1992 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 37 "Borghorster Straße/Königstraße/Friedhofstraße" beizufügen.

4417 Altenberge, den 11.05.1992


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer