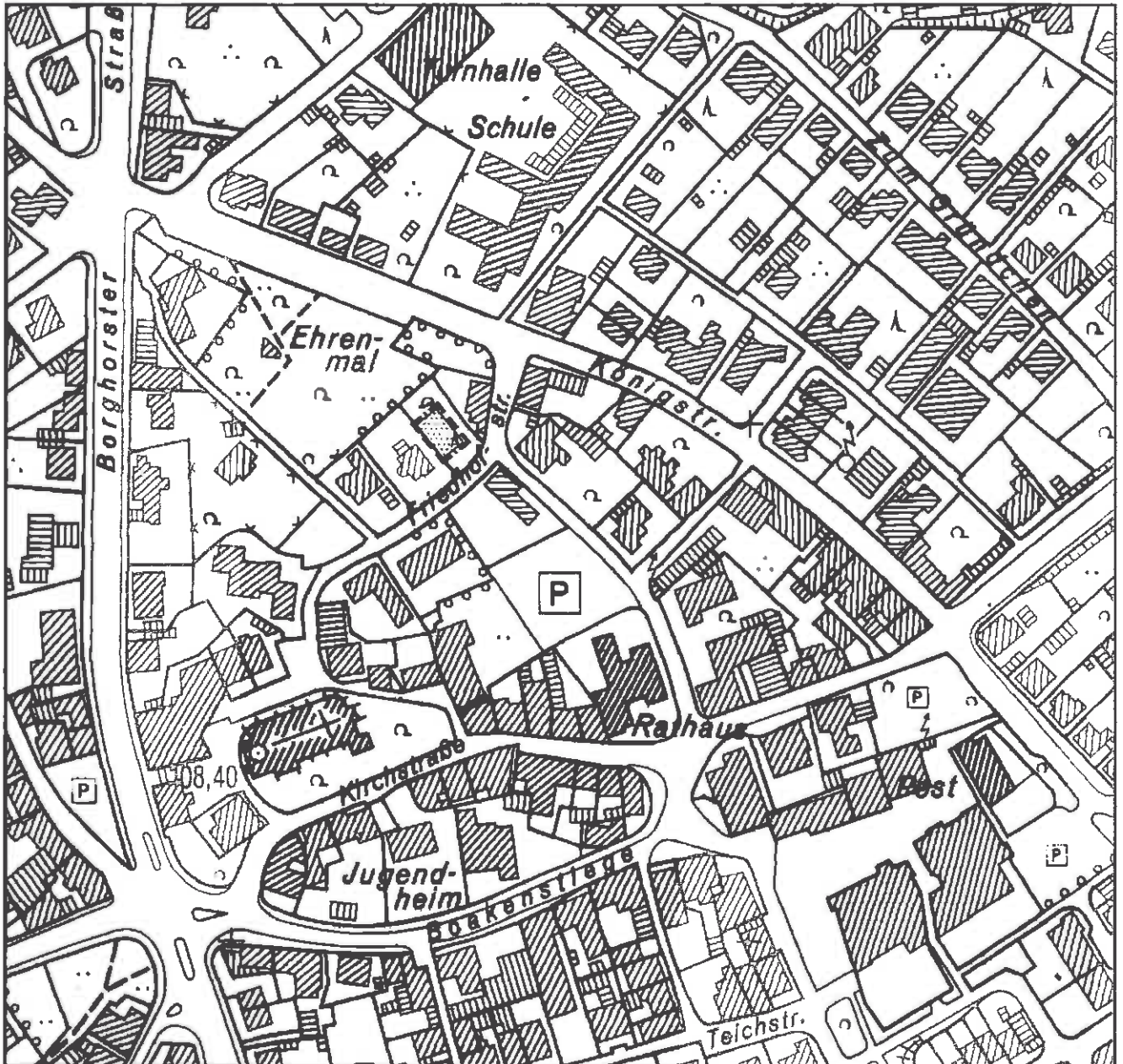




Gemeinde Altenberge

- 4. Änderung - Bebauungsplan Nr. 37
"Borghorster Straße / Königstraße/
/ Friedhofstraße"

Begründung



Ingenieure und Architekten
Beratung · Planung · Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Tel. (0541) 1819 - 0
Fax. (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-4130322-03
13.08.2004

GEMEINDE ALTENBERGE

4. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

„Borghorster Straße/Königstraße/Friedhofstraße“

Begründung

Stand: August 2004

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	5
5.1	Bebauung/Denkmalschutz/Denkmalpflege.....	5
5.2	Grünflächen/Natur und Landschaft	5
6.	Immissionen/Altlasten	6
7.	Ver- und Entsorgung.....	6
8.	Flächenbilanz/Bodenverfügbarkeit.....	6
9.	Erschließungskosten	6
10.	Verfahrensvermerke.....	7

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 37 „Borghorster Straße/Königstraße/Friedhofstraße“ 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.

In einem Teil des Plangeltungsbereiches sollen die engen Festsetzungen der überbaubaren Bereiche angesichts des Wunsches nach einem zusätzlichen Gebäude gelockert werden. Angesichts der räumlichen Nähe zu einem eingetragenen Baudenkmal sollen die denkmalpflegerischen Belange besonders berücksichtigt werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates erfolgte am 24.05.2004.

Durch die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die Grundlagen für eine Anwendung des § 13 BauGB gegeben sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Plangebietes beschränkt sich auf Flurstück Nr. 146 in der Gemarkung Altenberge, Flur 55. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

Der aktuelle Katasterplan ist unterlegt.

3. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Mit seinen geplanten Festsetzungen entspricht die 4. Änderung des B-Planes weiterhin dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im unmittelbaren Ortszentrum Altenberges in ca. 100 m Luftlinie nördlich der Kirche. Das Grundstück ist parallel zur Friedhofstraße mit dem Heimathaus bebaut. Das ca. 1840 als Ackerbürgerhaus errichtete Gebäude wird „Heimathues Kittken“ genannt und ist seit dem 17.11.1995 in die Denkmalliste des Landes NRW als Baudenkmal eingetragen. Im Denkmalverzeichnis sind folgende Merkmale aufgeführt:

„Eingeschossiges Wohnhaus von Angehörigen unterer Bürgerschicht, erbaut in 3 Bauabschnitten:

1. Kernbau in Fachwerk, mit Backsteinausfachungen, vor 1840. Traufenständig unter Satteldach, links ursprünglich Toreinfahrt zur Tenne, dahinter wohl Stall; Wohnteile mit Küche, dahinter Upkammer über halb eingetieftem Keller.
2. Erweiterung des Wohnteils in Backstein um 1910.
3. Kleiner massiver Anbau am Wirtschaftsteil, ebenfalls massiv, vor 1889. „Arrestlokal“.

Für 1840 ein Tagelöhner als Bewohner in den Quellen genannt, seit 1889 Wohnung des Gemeindepolizisten und „Arrestlokal“, als solches bis in die 30er Jahre genutzt.

Bedeutend für das Wohnen „kleiner Leute“ in Altenberge. Neben dem Haus in der Teichstraße letztes Beispiel eines Kleinhauses des 19. Jahrhunderts. Aufgrund seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt.“

Im mittigen Grundstücksteil befindet sich ein zweigeschossiges Speichergebäude, welches in der jüngeren Vergangenheit an diese Stelle versetzt wurde.

Das direkte Umfeld der beiden Gebäude ist als eine Mischung aus Bauerngarten und Parkanlage (mit öffentlichen Wegen) gestaltet. Eine Einfassung und Gliederung des Grundstückes erfolgt durch Hainbuchenhecken. Wegebegleitend sind offene Rasenflächen angelegt. Gegenüber den begrenzenden Straßen steigt die Grundstücksfläche leicht an.

Bei dem Geltungsbereich der 4. Änderung handelt es sich um einen kleinen Teil des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes. Die 3. Änderung dieses Planes (vgl. Darstellung in der Planzeichnung) setzt für den hier relevanten Bereich „Flächen für den Gemeinbedarf“ und zweckbestimmend „kulturellen

Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Das Maß der baulichen Anlagen ist darüber hinaus näher geregelt.

5. Planungskonzeption der Änderungen

5.1 Bebauung/Denkmalenschutz/Denkmalpflege

Die Gemeinde möchte den Anliegen des Heimatvereins Altenberge e. V. folgen und die Errichtung eines weiteren Fachwerkgebäudes auf dem Grundstück des Heimathauses ermöglichen. Es handelt sich dabei um ein regionaltypisches Backhaus, welches dem Heimathaus zugeordnet werden soll. Um den Denkmalwert des an diesem Standort ursprünglich errichteten Gebäudes Friedhofstraße Nr. 9 nicht zu beeinträchtigen, soll das Backhaus – wie zuvor bereits das nordwestlich gelegene Speichergebäude – mit einem angemessenen Abstand zum „Heimathaus Kittken“ errichtet werden.

Eine entsprechende Abstimmung mit der Oberen Denkmalbehörde und dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege hat stattgefunden.

Das neue Gebäude, das entsprechend der bisherigen Festsetzung und insbesondere als kulturelles Anschauungsobjekt fungieren wird, soll vom Maß der Nutzung deutlich dem Baudenkmal untergeordnet sein. Darum werden enge Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche gesetzt, die über den aktuell erkennbaren Bedarf nur wenig Spielräume zulassen.

Um einen deutlichen Abstand zum Baudenkmal zu erhalten, wird das neue Gebäude mit der Längsseite zur südwestlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Bauordnungsrechtlich notwendige Abstandserfordernisse sollen im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigung ggf. per Baulast berücksichtigt werden. Das grundsätzliche Einvernehmen mit den betroffenen Nachbarn ist hergestellt.

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 gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation eine negative Beeinflussung der Umweltmedien zur Folge hätten.

Der rechtlich zulässige Eingriff wird im Planänderungsbereich durch die Beibehaltung der GRZ von 0,3 nicht vergrößert.

Die nördlich festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ erfahren, ebenso wie die festgesetzten Bäume, keine Beeinträchtigung durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Hinblick auf die geringen Ausmaße des Bauwerkes und dessen Lage nicht zu befürchten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung zum Erfordernis einer UVP gemäß § 3c (1) UVPG sind angesichts der Unterschreitung der Kriterien der Nr. 18.7.2 der Anlage 1 (Liste: „UVP-pflichtige Vorhaben“) nicht notwendig.

6. Immissionen/Altlasten

Eine relevante Änderung der Immissionssituation ist durch die Änderung 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 vorhandenen Einrichtungen sind hinreichend dimensioniert.

8. Flächenbilanz/Bodenverfügbarkeit

Änderungen in der Art der Flächennutzung sind nicht vorgesehen. Der neue überbaubare Bereich weist eine Größe von 50 m² auf.

Die für öffentliche Nutzung erforderliche Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Altenberge, sodass der Einsatz bodenordnerischer Instrumente nicht erforderlich ist.


9. Erschließungskosten

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

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister


(Paus)

Aufgestellt:
Osnabrück, 13./08.2004
Ri/Sc-4130-03


Planungsbüro Hahm GmbH

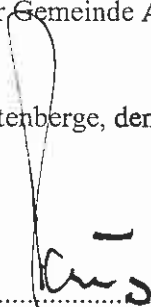
10. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung der 4. Änderung des Entwurfes am 16.08.2004 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.09.04 bis 18.10.04 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/~~ergänzt~~ vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 20.12.04 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 17.01.05



.....
(Bürgermeister)