

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 "Duorpkamp" der Gemeinde Altenberge

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 03.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Duorpkamp" beschlossen. Dieser Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke einer Kraftfahrzeughandlung mit Reparaturwerkstatt an der Münsterstr. im Süden der Ortslage sowie die östlich anschließenden noch unbebauten Flächen südlich der vorhandenen Wohnbebauung. 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 insgesamt als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zur Zeit durchgeführt wird, sollen die entsprechenden Flächen als "gemischte Baufläche" bzw. als "Wohnbaufläche" dargestellt werden.

3. Planungsanlaß

Wie in vielen anderen Gemeinden so ist auch in der Gemeinde Altenberge ein dringender Wohnungsbedarf zu verzeichnen. Um diesem dringenden Wohnungsbedarf zumindest teilweise zu entsprechen, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Darüber hinaus soll der an der Münsterstr. gelegene Gewerbebetrieb unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Wohnnutzung in seinem Bestand und seiner zukünftigen Entwicklung gesichert werden.

4. Vorhandene und geplante Nutzungen

Im westlichen, der Münsterstr. zugewandten Teil des Plangebietes ist zur Zeit ein Kraftfahrzeugreparaturbetrieb einschl. Kfz-Handel sowie ein Schnellimbibetrieb vorhanden. Die östlich angrenzenden Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Östlich und nördlich schließt außerhalb des Plangebietes die vorhandene Wohnbebauung an.

Zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes in der Gemeinde Altenberge soll im östlichen Teil des Plangebietes die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden. Dementsprechend wird dieser Bereich als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Um eine optimale Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Damit soll baurechtlich ein zweites Vollgeschoß ermöglicht werden, wobei jedoch durch Gestaltungsvorschriften über die maximale Traufhöhe eine Anpassung an die vorhandenen eingeschossigen Wohngebäude gesichert wird.

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.

Der Bereich an der Münsterstraße wird unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht damit der städtebaulichen Situation in der Ortslage Altenberge, die durch gemischte Nutzungen entlang der L 510 gekennzeichnet ist.

Innerhalb des Mischgebietes wird die Errichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da dieser Bereich insbesondere den hier bereits vorhandenen Betrieben dienen soll. Für Vergnügungsstätten u. ä. Einrichtungen stehen in anderen Teilen der Ortslage Altenberge ausreichende Flächen zur Verfügung.

5. Erschließung

Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes wird durch die Landesstraße Nr. 510 (Münsterstr.) erschlossen. Zusätzliche Zufahrten sind hier nicht vorgesehen. Dementsprechend wird für die Bereiche außerhalb der beiden vorhandenen Zufahrten ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die Wohngrundstücke werden über eine Stichstraße in Fortführung der vorhandenen Straße "Duorpkamp" erschlossen. Um die Flächenversiegelung sowie die späteren Erschließungskosten auf ein Minimum zu begrenzen, wird die Breite dieser Erschließungsstraße auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Um die fußläufige Verbindung zu benachbarten Gebieten sowie zur Münsterstr. zu sichern, wird hier ein Fußweg bzw. ein entsprechendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit 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

Innerhalb des Plangebietes sind keine erhaltenswerten Gehölzbestände etc. vorhanden.

Am südlichen Rand des Plangebietes sowie am westlichen Rand des WA-Gebietes ist ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Anpflanzung landschaftsgerechter Laubgehölze festgesetzt, um einerseits eine gute Gestaltung des südlichen Ortsrandes zu erreichen, andererseits einen gewissen Sichtschutz zwischen Wohngebiet und Mischgebiet zu erreichen. Zur Verbesserung dieses Sichtschutzes wird durch textliche Festsetzung die Errichtung eines Walles bis zu einer Höhe von 2,00 m ermöglicht.

Darüber hinaus wird für die gem. § 47 BauO NW erforderlichen Einstellplätze die Anpflanzung großkroniger Laubbäume festgesetzt um einerseits einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung von Grundstücksflächen zu erreichen, andererseits eine Beschattung der Stellplätze zu sichern.

Die Breite der Erschließungsstraße wurde auf das Mindestmaß beschränkt, um auch hier die Bodenversiegelung zu minimieren.

Zur Verminderung der Bodenversiegelung auf den privaten Grundstücken wird durch textliche Festsetzung die Länge der Garagenzufahrten auf max. 7,00 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 (Münsterstr., ehemals B 54).

Die Verkehrsbelastung der L 510 betrug bei der Straßenverkehrszählung 1990 am Zählpunkt südlich der Ortslage 6.476 Kfz/24 h. Nach der DIN 18 005 ergibt sich daraus an den nächstgelegenen Baugrenzen im Mischgebiet ein Schallwert von ca. 68 dB (A) am Tag und ca. 58 dB (A) bei Nacht. Damit werden die Planungsrichtpegel der DIN 18 005 für Mischgebiete um ca. 8 dB (A) bei Tag und ca. 8 dB (A) bei Nacht überschritten.

Im Bereich der nächstgelegenen Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet liegt die Lärmbelastung bei ca. 63 dB (A) tagsüber und ca. 52 dB (A) nachts. Im Bereich der entferntesten Gebäudezeile werden die schalltechnischen Orientierungswerte mit ca. 48 dB (A) immer noch um 3 dB (A) überschritten, so daß Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder Wand) sowohl aus Kostengründen als auch insbesondere aus ortsgestalterischen Gründen ausscheiden, wird für das gesamte Plangebiet der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II festgesetzt. Für die privaten Bauherren bedeutet diese Festsetzung keine unzumutbare Einschränkung, da bereits aus anderen Gründen (z.B. Wärmeschutzverordnung) der Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung erforderlich ist, die bereits einen entsprechenden Schallschutz bieten.

Um einen gewissen Sichtschutz zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet zu sichern, wird an der Westseite des WA-Gebietes ein Pflanzgebot festgesetzt.

Hinsichtlich der von dem Kfz-Reparaturbetrieb ausgehenden Emissionen wurde durch das Ing.-Büro Kötter, Rheine, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Nach dieser Untersuchung sind in dem östlich dieses Betriebes geplanten allgemeinen Wohngebiet keine Lärmeinwirkungen zu erwarten, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 überschreiten.

Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage).

9. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da die Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Aufgestellt: Februar 1992

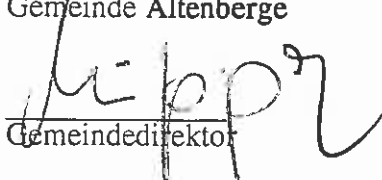
Kreis Steinfurt
- Planungsamt -

im Auftrag



Huelmann

Gemeinde Altenberge


Gemeindedirektor

Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 "Duorpkamp" der Gemeinde Altenberge hat mit dem Planentwurf in der Zeit vom 22.05.1992 bis zum 22.06.1992 öffentlich ausgelegen.

4417 Altenberge, den 23.06.1992

DER GEMEINDEDIREKTOR



Am 07.07.1992 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung mit dem schalltechnischen Bericht vom 19.02.1992 dem Bebauungsplan Nr. 43 "Duorpkamp" beizufügen.

4417 Altenberge, den 07.07.1992


Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer