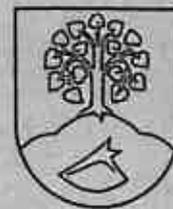


# GEMEINDE ALTENBERGE



## BEBAUUNGSPLAN NR. 46

### "LINDKAMP"

## BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN



Ri/Sh-G3A032-02  
14.04.1994

## GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 46

"Lindkamp"

### BEGRÜNDUNG

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller  
Norbert Reimann

Stand: April 1994

---

**Inhalt:**

1. Rechtsgrundlagen
  2. Aufgabenstellung
  3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
  4. Räumlicher Geltungsbereich
  5. Entwickeln des Bebauungsplanes  
aus dem Flächennutzungsplan
  6. Situation des Planbereiches
  7. Planungskonzeption
    - 7.1 Verkehr
    - 7.2 Bebauung
    - 7.3 Gestaltung
    - 7.4 Grünflächen und Ökologie
  8. Immissionen/Altlasten
  9. Ver- und Entsorgung
  10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
  11. Flächenbilanz
  12. Kostenschätzung
  13. Verfahrensvermerke
-

## **1. Rechtsgrundlagen**

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW.S.475/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW S. 124)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466)
- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW, S 467)

## **2. Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 46 "Lindkamp" aufzustellen, um das bislang nur teilweise erschlossene Gebiet einer intensiveren baulichen Verdichtung zuzuführen sowie die Erweiterung des St. Johannes Krankenhauses sowie die Anlage einer Ausgleichsfläche planungsrechtlich abzusichern. Ökologische Belange sollen dabei besonders berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat gemäß § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen.

### **3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in einem "Allgemeinen Wohngebiet" eine zusätzliche Bebauung im unmittelbaren Anschluß an ein bestehendes Wohngebiet rechtlich zu ermöglichen.

Diese Bebauung soll gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Damit wird dem dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Altenberge Rechnung getragen. Der aktuelle Bedarf wird durch den Bestand nicht mehr gedeckt.

Die neue Bebauung soll das durch eine leichte Tallage geprägte Landschaftsbild nicht überformen und landschaftsgestaltende Elemente berücksichtigen.

Durch großzügige Festsetzungen sollen den einzelnen Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt werden, um ein vielfältiges Siedlungsbild zu erhalten.

### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

im Norden und

Nordwesten: Durch den südlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortes

im Westen: Durch die mit Pumpwerk bezeichnete Fläche

im Süden: Durch den nördlichen Rand der Verkehrsfläche der B 54

im Osten: Durch die Verkehrsfläche (wechselnde Seiten) der "Billerbecker Straße"

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge in den Fluren 43, 44 und 52. Die exakte Abgrenzung ist dem Plan zu entnehmen.

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

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Westmünsterland - ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt. Zusätzlich ist ein Standort für die Einrichtung eines Krankenhauses von regionaler Bedeutung dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit als "Fläche für die Landwirtschaft" und als "Gemeindebedarfsfläche" dargestellt.

Mit den Festsetzungen "Allgemeines Wohngebiet" und "Fläche für den Gemeinbedarf" entspricht der B-Plan nur teilweise dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, deshalb wird der gültige FNP im Parallelverfahren geändert.

## 6. Situation des Planbereiches

Der Planbereich befindet sich ca. 300 m südwestlich des Ortskerns und bildet topographisch ein in gleicher Richtung geneigtes Tal mit Geländehöhen zwischen ca. 91 und 83 m über NN.

Im ortsnächsten Bereich befindet sich das St. Johannes Krankenhaus, an welches sich unterschiedlich gestaltete Grünbereiche anschließen.

Südlich davon liegt das einzige Wohnhaus des Planbereiches mit Garten und Pferdekoppel. Unmittelbar nördlich des Wohnhauses befindet sich eine Pumpstation der Gelsenwasser AG. Ansonsten handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die sich bis zur südlich gelegenen Bundesstraße 54 erstrecken.

An der B 54 befindet sich eine Lärmschutzwand.

Mittig durch das Plangebiet verläuft ein der Vorfluter WL 100.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 8 "Morsell II" an.

## 7. Planungskonzeption

### 7.1 Verkehr

Ziel der Planung ist es, unterschiedliche Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes zu integrieren und homogen an den bestehenden Siedlungsbereich anzubinden.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die Billerbecker Straße bzw. die Buchenallee gewährleistet. Da der größere Teil der Wohneinheiten an die Billerbecker Straße angebunden wird, entsteht für das vorhandene Wohngebiet nur eine geringfügige zusätzliche Belastung. Die Billerbecker Straße soll mittelfristig im Bereich der Gemeindebedarfseinrichtungen mit einer Querungshilfe umgestaltet werden.

Die neuen Erschließungsstraßen wurden aus ökologischen Gründen in ihrer Breitenausdehnung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. So verengt sich die nördlich angrenzende Trasse der Buchenallee von 8,0 auf 7,0 m innerhalb des Plangebietes. Im Bereich des Bachlaufes soll die querende Straße noch weiter reduziert werden, um einen kurzen Durchlaß zu erhalten. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Das Parken soll an unterschiedlichen Stellen innerhalb dieser Flächen möglich sein.

Ein System von Stichstraßen verhindert Durchgangsverkehre und gewährleistet den Charakter ruhiger Wohnstraßen. Die Wendeanlagen sind für 3achsige Müllfahrzeuge dimensioniert.

Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen in wassergebundener Oberfläche ausgebildet werden. Gleiches gilt für den Wanderweg, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, in Teilen auch der Pflege des Lärmschuttwalles, dient. Eine Querung der B 54 kann durch das bestehende Durchlaßbauwerk erfolgen.

## 7.2 Bebauung

Da der zukünftig bebaubare Bereich des Plangebietes vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird dieser als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist maximal eine Zweigeschossigkeit zulässig, die im Zusammenwirken mit der Drempelhöhe (s. 7.3) eine dem sich anschließenden Baugebiet angepaßte Bauhöhe ergibt. Höhensprünge zwischen einigen wenigen Baukörpern des bestehenden und zukünftigen Baugebietes können zugunsten einer Vereinheitlichung im Gesamtbild hingenommen werden.

Dadurch wird auch die Hängigkeit des Geländes betont und die höhenmäßigen Entwicklungen des Ortsbildes erhalten.

In diesem Gebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze der gültigen Baunutzungsverordnung entspricht sowie eine der Geschossigkeit entsprechende Geschoßflächenzahl von 0,6. Dadurch ist auf den relativ kleinen Grundstückspartellen eine hohe Ausnutzbarkeit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet.

Um lockerere Bauformen im Ortsrandbereich zu erzielen, ist zusätzlich zur offenen Bauweise eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen worden.

Die Baugrenzen erlauben eine großzügige Bebauung der Grundstücke.

Das Grundstück des vorhandenen Krankenhauses sowie die südlich angrenzenden Flächen für ein Altenwohn- und -pflegeheim werden als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Aufgrund der dort zulässigen Dreigeschossigkeit und des Bedarfes an Nebenflächen werden die GRZ mit 0,5 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Die GRZ ist dabei so gering angesetzt, daß ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erforderlich ist.

## 7.3 Gestaltung

Der Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ist nur durch wenige Festsetzungen ein äußerer Rahmen gesetzt, der eine gewisse Vereinheitlichung des Siedlungsbildes erzeugt, dabei jedoch genügend individuelle Spielräume für den Grundstücksnutzer gewährt.

Die Hang- bzw. Tallage des Geländes soll durch unterschiedlich hohe Baukörper nicht überformt und die typisch Altenberger Stadtsilhouette nicht gestört werden. Deshalb ist eine Drempelhöhe von maximal 1,20 m über Rohdecke Erdgeschoß festgesetzt. Die Dachform wird entsprechend der überwiegenden Umgebungsnutzung mit einer Neigung von 35 - 50° festgesetzt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Festsetzungen hinsichtlich der Dachausformung nicht vorgesehen, da die vorgesehenen Bauwerke im Verhältnis zur umgebenden Wohnbebauung ohnehin herausragen.

Nebenanlagen sollen zur Erhöhung der Einheitlichkeit in den gleichen Materialien und Farben (die ansonsten nicht eingeschränkt werden) wie die Hauptanlagen errichtet werden. Abweichend davon können diese Nebenanlagen (z.B. Carports, Abfallbehälter) auch begrünt werden.

Innerhalb der per Pflanzgebot anzupflanzenden Hecken dürfen zusätzliche Einfriedungen der Grundstücke nur als Holzzäune in maximal 0,80 m Höhe errichtet werden. Damit soll eine gewisse Einheitlichkeit in diesen Bereichen und gleichzeitig eine Kombination natürlicher Materialien mit Durchlässigkeitsmöglichkeiten für Kleinsäuger erzielt werden.

## 7.4 Grünflächen und Ökologie

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

Bei der Auswahl der Fläche wurde bereits darauf geachtet, daß großteils weniger wertvolle Flächen (Acker, Weide) bebaut werden. Die Bebauung selbst soll, durch die vorgeschlagenen Grundstücksabgrenzungen erkennbar, auf engem Raum in kompakter Bauweise erfolgen, um Fläche zu sparen.

Wichtige Grünelemente (z.B. Obstbauwiese) sollen erhalten und in ein ökologisches Gesamtkonzept eingebunden werden. Dieses Gesamtkonzept wird im Grünordnungsplan, der als Anhang dieser Begründung beigelegt wird, erläutert.

Eines der wichtigsten Grünelemente des Gebietes ist der von Nord nach Südwest verlaufende Bach. Dieses durch die intensive Randnutzung und Artenarmut gekennzeichnete Landschaftselement soll das städtebaulich, ökologische "Rückgrat" des Planbereiches werden. Begleitend verläuft eine öffentliche Grünfläche, die durch ihre naturnahe Gestaltung gleichzeitig Ausgleichsfunktionen übernehmen und als Naherholungsbereich für die Anwohner- und Krankenhauspatienten dienen kann. Südlich der neuen Erschließungsstraße werden die zukünftig erhöhten Niederschlagsmengen in einem, in eine öffentliche Grünfläche integrierten, Regenrückhaltebecken aufgefangen und verzögert abgeleitet. Das Rückhaltebecken als Eingriff soll sich durch seine naturnahe Gestaltung "in sich selbst ausgleichen".

Gleiches gilt für den zum Schutz vor Verkehrsimmissionen (von der B 54) erforderlichen Wall, welcher den südlichen Abschluß des Baugebietes bildet.

Die südliche Seite dieses Walles (incl. des Kronenbereiches) wird als öffentliche Grünfläche bepflanzt und unterhalten; die nördliche Seite wird in den Teilen den neuen privaten Grundstücksflächen der Privateigentümer zugeordnet. Diese haben die Fläche mit heimischen und standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

Der südliche Bereich des Plangebietes soll aufgeforstet werden und dient in seiner Gesamtheit als Ersatzmaßnahme des Kreises Steinfurt für das Anlegen der Baustraße zur Erschließung des II. Ablagerungsfeldes der Zentraldenponie Altenberge und für die Erweiterung der Müllsickerwasseraufbereitungsanlage. Der Bachlauf soll auch im Bereich des Forstes renaturiert und zur Regenrückhaltung mit sporadisch vernähten Flutmulden ausgebildet werden.

Die Versorgungseinrichtung der Gelsenwasser AG an der Billerbecker Straße gleicht ihren Eingriff (Pumpstation) durch ökologische Gestaltungsmaßnahmen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil selbst aus.

Auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 410 wird die alte Trasse der Billerbecker Straße bis auf ein Minimum (Erschließung des Hauses Nr. 34) reduziert und entsiegelt.

Insgesamt wird der Eingriff innerhalb des Plangebietes zu einem großen Teil bereits ausgeglichen. Weitere Flächen werden außerhalb zur Verfügung gestellt. Eine detaillierte Kompensationsberechnung ist als ökologischer Fachbeitrag dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Um eine Realisierung der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes rechtlich abzusichern, sind weitergehende Festsetzungen zur Begrünung auf den privaten Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen textlich festgesetzt (wie z. B. Pflanzdichte und Art der Bepflanzung).

Die Anlage eines Spielplatzes ist innerhalb des Neubaugebietes nicht erforderlich, da unmittelbar nordwestlich angrenzend bereits ein Spielplatz vorhanden ist. Ansonsten bieten die öffentlichen Grünflächen eine Vielzahl von natürlichen Spielbereichen.

## 8. Immissionen/Altlasten

Das Plangebiet erfährt derzeit in großen Teilen (trotz der vorhandenen Lärmschutzwand) erhebliche Lärmbelastungen von der B 54. Zur Reduzierung dieser Belastungen ist ein Lärmschutzwall parallel zur Bundesstraße und unmittelbar an der geplanten Wohnbebauung vorgesehen. Dieser Lärmschutzwall wird in seinen Randbereichen 6,5 m, im Bachbereich 7,0 m Höhe aufweisen. Trotz dieser Wallanlage kann die Verschallung von Randbereichen des Gebietes nicht vermieden werden (vgl.: Kötter; Schalltechnischer Bericht Nr. 11433-2.001; Rheine; November 1993). Dort sind deshalb die Wand- und Fensterflächen gemäß VDI-Richtlinie 2719 nur in Schallschutzklasse 2 zulässig.

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.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich überwiegend in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Das Schmutzwasser wird über die beiden Haupterschließungsstraßen dem vorhandenen Mischwasserkanal zum nahegelegenen Pumpwerk und weiter dem Klärwerk Altenberge zugeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf Grundlage genehmigter Pläne ist damit sichergestellt.

Das Niederschlagswasser wird dem Gewässer WL 100 zugeleitet, wobei die infolge der Versiegelungen erhöhten Abflussmengen entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben zurückgehalten sind.

Es wird jedoch angeregt, durch Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen das Niederschlagswasser zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden oder aber es in offenen Mulden/Teichen auf dem Grundstück zurückzuhalten, um Abflußspitzen zu reduzieren.

Die Strom- und Gasversorgung wird sichergestellt.

Die Hauptversorgungsleitung Trinkwasser wird durch die Eintragung eines Leitungsrechtes kenntlich gemacht.

Zur Einsparung von Energie werden Niedrigenergiehäuser für die privaten Bauherren angeregt.

## 10. Denkmalschutz und 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.

**11. Flächenbilanz**

	Fläche in ha	% Anteil
Allgemeine Wohnfläche	ca. 2,8	23
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2,4	20
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,6	5
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,3	11
Wald	ca. 5,0	41
Gesamtfläche	ca. 12,1	100

**12. Kostenschätzung**

Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

1. Verkehrsflächen	1.125.000,00 DM
2. Öffentliche Grünflächen	250.000,00 DM
3. Kanalisation und Regenrückhaltung	<u>700.000,00 DM</u>
Summe Netto ca.	2.075.000,00 DM

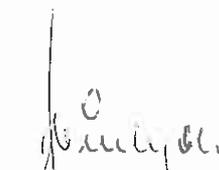
**Vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 "Lindkamp" der Gemeinde Altenberge hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 27.04.1994 bis zum 30.05.1994 öffentlich ausgelegen.**

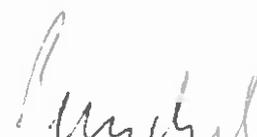
48341 Altenberge, den 31.05.1994

Der Gemeindedirektor

**Am 20.06.1994 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 46 "Lindkamp" der Gemeinde Altenberge beizufügen.**

  
Bürgermeister

  
Ratsmitglied

  
Schriftführer