



GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN

NR. 46

" LINDKAMP 1. ÄNDERUNG "

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN



Ri/Sh-42031200 (94203-01)
10.02.1995

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 46

"Lindkamp - 1. Änderung"

BEGRÜNDUNG

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: Februar 1995

Die mit "grün" gekennzeichneten Ergänzungen sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates.

I n h a l t

1. Rechtsgrundlagen
 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
 3. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
 4. Entwickeln der Bebauungsplanänderung
aus dem Flächennutzungsplan
 5. Situation des Änderungsbereiches
 6. Planungskonzeption
 - 6.1 Verkehr
 - 6.2 Bebauung
 - 6.3 Gestaltung
 - 6.4 Grünflächen und Ökologie
 7. Immissionen/Altlasten
 8. Ver- und Entsorgung
 9. Flächenbilanz
 10. Kostenschätzung
 11. Verfahrensvermerke
-

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuches (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 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023)
- 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. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 "Lindkamp" in einem kleinen Teilbereich zu ändern.

Ziel der 1. Änderung ist es, den südlichen Teil der festgesetzten "Gemeinbedarfsfläche" zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" umzuwandeln, um zusätzliche Wohnbaufläche zu erhalten.

Diese Fläche 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 in das städtebauliche Umfeld zwischen Altenpflegeheim und Wohnbebauung integriert werden. Bislang war die Fläche als Reservefläche für soziale Einrichtungen vorgesehen. Da zwischenzeitlich eine detaillierte Planung für das vorgesehene Altenpflegeheim vorliegt, aus der erkennbar ist, daß eine weitere Baulandbevorratung nicht erforderlich ist, kann die Fläche in dem oben beschriebenen Sinne genutzt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird damit gewährleistet.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den südlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche (Flurstück Nr. 92)
- im Westen: durch die öffentliche Grünfläche des Grabenbereiches
- im Süden: durch den nördlichen Rand der Wohnbaufläche
- im Osten: durch die westliche Seite der Verkehrsfläche "Billerbecker Straße"

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge in der Flur 43. Die exakte Abgrenzung ist dem Plan zu entnehmen.

4. Entwickeln der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit als "Gemeinbedarfsfläche" dargestellt.

Mit den Festsetzungen "Allgemeines Wohngebiet" entspricht der B-Plan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Da es sich um ein Verfahren zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes handelt, wird der gültige Flächennutzungsplan gemäß § 1(2) BauGB-MaßnahmenG im Wege der Berichtigung angepaßt. Die B-Planänderung wird § 6(2) und (4) BauGB entsprechend der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

5. Situation des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 300 m südwestlich des Ortskerns und ist von Nordost nach Südwest leicht geneigt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist "Gemeinbedarfsfläche" (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt. Daneben existiert für die Randbereiche der jetzigen "Gemeinbedarfsfläche" ein Erhaltungsgebot (Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern). Mit diesem Gebot sollten Reste der vorhandenen Waldfläche als äußere Abpflanzung zu Nachbargebieten erhalten bleiben. Entlang der Billerbecker Straße ist ein 6 m breites Leitungsrecht sowie eine Fläche zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen (Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) festgesetzt.

Die benachbarten Nutzungen Wohnen und Altenpflegeheim weisen ähnliche Anforderungen an ein ruhiges Nebeneinander auf, so daß eine Verträglichkeit unterstellt werden kann.

6. Planungskonzeption

6.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die Billerbecker Straße gewährleistet. Von dieser soll eine Stichstraße in 7 m Breite das geplante "Allgemeine Wohngebiet" erreichbar machen.

Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Das Parken (für Besucher) kann innerhalb dieser Fläche erfolgen.

Angesichts der geringen Längenausdehnung der neuen Verkehrsfläche wird auf den Bau einer Wendeanlage verzichtet.

6.2 Bebauung

Da der zukünftig bebaubare Bereich des Plangebietes vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird er als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen entsprechen denen der südlich und westlich benachbarten Wohngebiete und werden zur Verdeutlichung wiederholt:

Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist maximal eine Zweigeschossigkeit zulässig, die im Zusammenwirken mit der Drempeelhöhe (s. 6.3) eine dem sich anschließenden Baugebiet angepaßte Bauhöhe ergibt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze der gültigen Baunutzungsverordnung entspricht; sowie eine der Geschossigkeit entsprechende Geschosßflächenzahl 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.

6.3 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 leichte Hanglage des Geländes soll durch unterschiedlich hohe Baukörper nicht überformt und die typisch Altenberger Stadtsilhouette nicht gestört werden. Deshalb ist eine Drempeelhöhe von maximal 1,20 m über Rohdecke Erdgeschoß festgesetzt. Die Dachform wird entsprechend der überwiegenden Umgebungsnutzung mit einer Neigung von 35 - 50° festgesetzt.

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.

6.4 Grünflächen und Ökologie

Die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes stellt einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen werden soll.

Die Fläche, deren ökologischer Bestand bereits im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 46 beschrieben wurde, erhält eine andersartige Nutzungsintensität. Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maßstab für die zulässige Versiegelung wird von 0,5 auf 0,4 reduziert. Dafür müssen Teile der als Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen entfallen, um eine rentable Grundstücksausnutzung zu gewährleisten und um die Anlage der technischen Infrastruktur (Straße, Entwässerung) realisieren zu können.

Als Ausgleich im Änderungsbereich selbst soll ein 3 m breiter Pflanzgebotstreifen entlang der nördlichen und der westlichen Grenzen auf privaten Grundstücksflächen angelegt werden. Die restlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Grundlage der anliegenden Kompensationsberechnung auf einer externen Grundstücksfläche.

7. Immissionen/Altlasten

Das Änderungsgebiet erfährt derzeit in seinem südöstlichen Teil, trotz geplanter Lärmschutzanlage, Lärmbelastungen von der B 54. 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 Änderungsbereiches sind nicht bekannt.

8. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich überwiegend in der öffentlichen Verkehrsfläche. Das Schmutzwasser wird innerhalb des Pflanzgebotstreifens in südwestlicher Richtung zur vorhandenen Erschließungsstraße und von dort zum nahegelegenen Pumpwerk und weiter dem Klärwerk Altenberge zugeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf Grundlage genehmigter Pläne ist damit sichergestellt. Zur Sicherung der dafür erforderlichen Leitungstrasse wird ein Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Außerhalb des Änderungsbereiches ist eine privatrechtliche Vereinbarung vorgesehen.

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

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 (wie im bestehenden B-Plan Nr. 46) kenntlich gemacht.

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

9. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Allgemeine Wohngebietsfläche	ca. 3.420
(davon Pflanz- und Erhaltungsgebot	ca. 350)
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 360</u>
Gesamtfläche	ca. 3.780

10. Kostenschätzung

Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

1. Verkehrsflächen	65.000,00 DM
2. Kanalisation Schmutzwasser/Niederschlagswasser	<u>80.000,00 DM</u>
Summe Netto ca.	145.000,00 DM

Gemeinde Altenberge
Der Gemeindedirektor
Altenberge, den 10.04.1995

(Schipper)

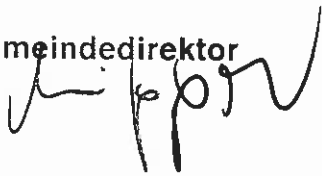
Aufgestellt:
Osnabrück, 10.02.1995
Ri/Sh-94203-01

Planungsbüro Hahm GmbH

Vorstehende Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Lindkamp" der Gemeinde Altenberge hat mit dem Entwurf des Änderungsplanes in der Zeit vom 10.04.1995 bis zum 08.05.1995 öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 09.05.1995

Der Gemeindedirektor

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. P. P.' or similar, written over the printed text 'Der Gemeindedirektor'.

Am 29.05.1995 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung einschließlich ökologischem Fachbeitrag dem Plan zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Lindkamp" beizufügen.

Altenberge, den 29.05.1995

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Gerdies', written above the printed text 'Bürgermeister'.

Bürgermeister