GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 52

" NORDWALDER STRASSE TEIL II "

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102-201 FAX: 0541/7102-219

PROJ. NR. 5 026 322

Ri/Sc-5026322 -04
19.09.1995

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 52

"NORDWALDER STRASSE", Teil II

Begründung

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: September 1995

Inhalt:

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

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 Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)

- 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 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466)

- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)

- die 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),
  sowie das Gesetz vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218-SGV.NW 232) mit den §§ 20 bis 28, 85, 86 und 88, welche gemäß § 90 dieses Gesetzes am 14.04.1995 in Kraft treten

2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 52 "Nordwalder Straße" Teil II aufzustellen, um das bislang nur teilweise erschlossene Gebiet einer intensiven baulichen Verdichtung zuzuführen.

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat gemäß § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen. Durch den B-Plan soll die Entwicklung des Geltungsbereiches zu einem Wohngebiet, das sich in die umgebenden Baustrukturen einfügt, ermöglicht werden.

Die neue Bebauung ist ein weiterer Schritt des Heranrückens des Ortes in Richtung Bahnhof und stellt ein entsprechendes Verknüpfungselement der Siedlungsentwicklung dar.

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

3. Ziel und Verfahren zur Realisierung des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Entstehung eines "Allgemeinen Wohngebietes" bzw. ein "Mischgebiet" in Anlehnung an die Baugebiete "Großer Berg" und "Nordwalder Straße, Teil I" auf einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche 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. In erster Linie soll Altenberger Bürgern die Bebauung ermöglicht werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den südlichen Rand der vorhandenen Wohnbebauung

im Osten: durch den westlichen Rand der Verkehrsfläche "Eisenbahnstraße" (Flurstück Nr. 20)

im Süden: durch den nördlichen Rand der Verkehrsfläche "Nordwalder Straße" (Flurstück Nr. 1)

im Westen: durch den östlichen Rand der Straße "Bültenweg" (Flurstück Nr. 269)

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge Flur 56. Die exakte Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan vom 30.01.1990 - Teilabschnitt Westmünsterland - ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnsiedlungsbereich" mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar) dargestellt.

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

Mit den Festsetzungen "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet" entspricht der B-Plan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Da es sich um ein Verfahren zur Bebauung des dringenden Wohnbedarfes handelt, wird der gültige Flächennutzungsplan gemäß § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG im Wege der Berichtigung angepaßt. Der B-Plan wird § 6 (2) und (4) BauGB entsprechend der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

6. Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortskernes von Altenberge im Anschluß an benachbarte Wohnbebauung und im Nahbereich der Bahnlinie Münster-Gronau. Das Gelände steigt von Westen nach Osten leicht an (von ca. 65 m auf ca. 71 m).

Bei ca. 3/4 der Flächen des B-Planbereiches handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Topographische Besonderheiten liegen nicht vor.

7. Planungskonzeption

7.1 Verkehr

Ziel der Planung ist es, das Plangebiet an die bestehenden Siedlungsbereiche anzubinden und die vorhandenen neuen Straßenflächen soweit möglich für die Erschließung zu nutzen.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist derzeit über die "Bahnhofstraße" (K 50) in Verbindung mit der "Nordwalder Straße" und der "Eisenbahnstraße" gewährleistet. Von der Straße "Bültenweg", die direkt mit der "Nordwalder Straße" verbunden ist, soll ein Erschließungsstich in den Planbereich hinein angelegt werden.

Mittelfristig soll der "Bültenweg" Richtung Bahnhofstraße verlängert werden und somit eine direkte Verbindung zu diesem erhalten. Diese Überlegung ist Teil eines Verkehrskonzeptes für den östlichen Siedlungsbereich Altenberges.

Die neue Erschließungsstraße wurden aus ökologischen Gründen und zur Minimierung der Versiegelung in ihrer Breitenausdehnung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Ihre Breite soll 7,0 m betragen.

Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Das Parken soll an unterschiedlichen Stellen innerhalb dieser Flächen möglich sein. Es sollen ca. 5-8 Parkplätze für Besucherverkehre entstehen. Der Straßenraum wird durch Grünstreifen sowie Pflanzbeete für Einzelbäume gegliedert.

Der Fußweg zur "Nordwalder Straße" wird in wassergebundener Decke ausgebildet.

Zu Hausnummer 23 (Flurstück Nr. 27) und weiter bis zur Wendeanlage im Baugebiet soll von der Eisenbahnstraße aus ein Geh-/Radweg festgesetzt werden, um langfristig die Erschließung des benannten Grundstückes sowie der größeren innenliegenden Wohngebietsfläche zu gewährleisten. Gleichzeitig wird die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskernes von der "Eisenbahnstraße" aus verbessert.

7.2 Bebauung

Da der zukünftig bebaubare Bereich des Plangebietes vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird dieser in seinem westlichen Teil als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist maximal eine Zweigeschossigkeit zulässig, die im Zusammenwirken mit der Drempelhöhe (s. 7.3) eine der typischen Altenberger Bauweise angepaßte Bauhöhe ergibt. Dadurch wird auch die leichte Hängigkeit des Geländes betont und die höhenmäßigen Entwicklungen des Ortsbildes bleibt erhalten.

In diesem Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, was nur geringfügig unter der Obergrenze für "Allgemeine Wohngebiete" der gültigen Baunutzungsverordnung liegt sowie eine der Geschossigkeit angepaßte Geschoßflächenzahl von 0,7. Durch die Aufteilung des Gebietes in relativ kleine Parzellen (i.d.R. ca. 500 bis 600 m²) und die Festsetzung einer GRZ von 0,35 werden gleichzeitig eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche im Sinne einer höheren Wohndichte als auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Um lockerere Bauformen und ein durchgrüntes Wohngebiet im Anschluß an ein ebensolches Gebiet zu erzielen, ist im nördlichen Bereich zusätzlich zur offenen Bauweise eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen worden. Im südlichen Teil des Plangebietes wird auf solch eine Festsetzung verzichtet, um auch Hausgruppen und Reihenhäuser bis 50 m Länge zuzulassen. Damit soll auch eine Verdichtung in Richtung Bahnhof ermöglicht werden.

Im kleineren, östlichen Teil des Plangebietes wird - angelehnt an vorhandene Grundstücksgrenzen - ein "Mischgebiet" festgesetzt. Im Nahbereich zur Bahnlinie Münster-Gronau soll neben der Bestandssicherung einer Bauunternehmung (Flurstücke 22 und 23) weitere kleingewerbliche Nutzung möglich sein. Grundsätzlich ausgeschlossen werden jedoch Vergnügungsstätten, um städtebaulich unerwünschte Nebenwirkungen (z.B. erhöhtes Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten, Verdrängung der ansonsten gewünschten Nutzungen) zu vermeiden. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist an anderer Stelle (Ortskern) der Gemeinde möglich.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,5 in ähnlichem Rahmen unter der Obergrenze der BauNVO wie im "Allgemeinen Wohngebiet". Für die Geschoßflächenzahl mit 1,0 gilt gleiches. Wie auch im WA muß im MI in offener Bauweise gebaut werden.

Neben der Bauunternehmung befinden sich ein Wohn- und ein größeres Nebengebäude (Flurstück Nr. 19) innerhalb des MI; ansonsten ist der Planbereich unbebaut.

Die Baugrenzen erlauben eine großzügige Bebauung der Grundstücke, die allein durch Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt wird.

7.3 Gestaltung

Der Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ist nur durch wenige Festsetzungen ein äußerer Rahmen gesetzt, um eine übergeordnete optische Gestaltung des Siedlungsbildes zu erzeugen, dabei jedoch genügend individuelle Spielräume für den Grundstücksnutzer zu gewähren.

Die typische Altenberger Stadtsilhouette soll durch unterschiedlich hohe Baukörper nicht gestört werden. Deshalb ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Drempelhöhe von maximal 0,30 m 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 wie die Hauptanlagen errichtet werden. Abweichend davon können diese Nebenanlagen (z.B. Carports, Abfallbehälter) auch begrünt werden.

Innerhalb der per Pflanzgebot festgesetzten Streifen dürfen neben Hecken zusätzliche Einfriedungen der Grundstücke nur als Zäune 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 einen 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) bebaut werden. Die Bebauung selbst soll, durch die vorgeschlagenen Grundstücksabgrenzungen erkennbar, auf engem Raum in kompakter Bauweise erfolgen, um Fläche zu sparen.

Das Baugebiet wird zu den Straßenflächen ringsum durch einen 3,0 m breiten Pflanzgebotsstreifen umgeben, um eine optische Eingrünung zu erhalten. Dieser Streifen soll nur für erforderliche Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 3,0 m unterbrochen werden.

Die "Nordwalder Straße" soll langfristig Alleecharakter erhalten, deshalb sollten parallel zu den südöstlich bereits vorhandenen Linden weitere Linden ähnlicher Pflanzqualität in gleichen Abständen gepflanzt werden. Diese Pflanzung läge jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Um eine Realisierung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes rechtlich abzusichern, sind diese Festsetzungen zur Begrünung auf den privaten Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen textlich festgesetzt.

Die exakte Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in einer gesonderten Kompensationsberechnung als ökologischem Fachbeitrag zum B-Plan. Die extern erforderliche Kompensationsmaßnahme wird mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und die Flächen bis zum Beginn der Vorhabenrealisierung bereitgestellt.

8. Immissionen/Altlasten

Zur Ermittlung der Belastungen der zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch den motorisierten Verkehr wurde ein Schallschutzgutachten[1] erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen der umgebenden Straßen sowie der östlich gelegenen Eisenbahnlinie bewertet.

Die Belastungen im Nahbereich der "Eisenbahnstraße" liegen demnach unterhalb der Orientierungswerte, die die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festlegt.

Die Immissionsbelastungen steigen unter Berücksichtigung der Situation zum Prognosezeitpunkt 2010 nach Südwesten hin an und erreichen am "Bültenweg" ihre höchsten Werte.

Der äußerste Rand der Baufläche am "Bültenweg" erfährt tagsüber eine Belastung von 62,5 dB(A). Im Bereich der straßenseitigen Fronten der ersten Wohngebäude sind Werte von 60 bis 55 dB(A) zu erwarten. Entlang der "Nordwalder Straße" liegen die Belastungen um ca. 2,5 dB(A) niedriger.

Im Bereich der "zweiten Baureihe" sind dagegen aufgrund der Entfernung und Abschirmung keine erhöhten Werte mehr anzunehmen.

Zum Schutz der Innenräume der "ersten Baureihe" sind Schutzmaßnahmen der Lärmschutzklasse 1 (nach DIN 2719) ausreichend, um die Werte der DIN 18005 einhalten zu können. Diese Anforderung werden bei üblichen Bauweisen von Wandöffnungen und Umfassungsbauteilen gewährleistet.

Allein die Freiflächen dieser Gebäude sind Schallwerten ausgesetzt, die oberhalb der Orientierungswerte liegen. Ein aktiver Schallschutz kann jedoch nicht erfolgen, da solch eine Maßnahme aus städtebaulichen Gründen im dicht bebauten Ortsbereich nicht erfolgen soll und die Effektivität einer solchen Maßnahme wegen der notwendigen Zufahrtsöffnungen nicht gegeben wäre. Ein gewisser Schutz (z.B. von Terrassen) kann durch versetzte Bauweisen innerhalb der Baukörper erzielt werden.

Nachts werden die Orientierungswerte in keinem Bereich des Plangebietes überschritten.

Weitere, das Wohnen beeinträchtigende Immissionen (wie z.B. Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe) treten nicht auf, da die angrenzende bzw. im Plangebiet vorhandene Bebau-

[1] Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 52, Osnabrück, April 1995

ung nur zu Wohnzwecken und die als "Lagerplatz" bezeichnete Fläche für die Lagerung von Baumaterialien (Gerüstbretter, Steine etc.) genutzt wird.

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 nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Das Schmutzwasser wird über die Erschließungsstraße dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im "Bültenweg" dem Klärwerk Altenberge zugeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf Grundlage genehmigter Pläne ist damit sichergestellt.

Das Niederschlagswasser wird dem "Vollhagenbach" zugeleitet, wobei der Nachweis ausreichender Kapazität vorhandener Leitungen bereits erbracht wurde.

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 sowie die Trinkwasserbereitstellung wird sichergestellt.

Zur Einsparung von Energie soll der Bau von Niedrigenergiehäuser bei den privaten Bauherren angeregt werden.

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
Allgemeines Wohngebiet	1,4	64
(davon Pflanzpflicht)	(0,1)	
Mischgebiet	0,7	32
(davon Pflanzpflicht)	(0,1)	
Verkehrsfläche	0,1	4
Gesamtfläche ca.	2,2	100

12. Kostenschätzung

Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

1. Verkehrsflächen	180.000,00 DM
2. Verkehrsflächenbegrünung	20.000,00 DM
3. Kanalisation	
Schmutzwasser	90.000,00 DM
Regenwasser	170.000,00 DM
Summe Netto ca.	460.000,00 DM

Gemeinde Altenberge
Der Gemeindedirektor
Altenberge, den 20.09.1995

(Schipper)

Aufgestellt:
Osnabrück, 19.09.1995
Ri/Sc-5026322 -01

Planungsbüro Hahm GmbH

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 "Nordwalder Straße II" hat mit dem Planentwurf in der Zeit vom 17.10.1995 bis 16.11.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

In seiner Sitzung am 18.12.1995 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, die Begründung vom 20.09.1995 einschließlich ökologischen Fachbeitrag vom September 1995 und schalltechnischer Untersuchung vom April 1995 dem Bebauungsplan beizugeben.

Altenberge, den 19.12.1995

Bürgermeister

GEMEINDE ALTENBERGE

Gemeindedirektor