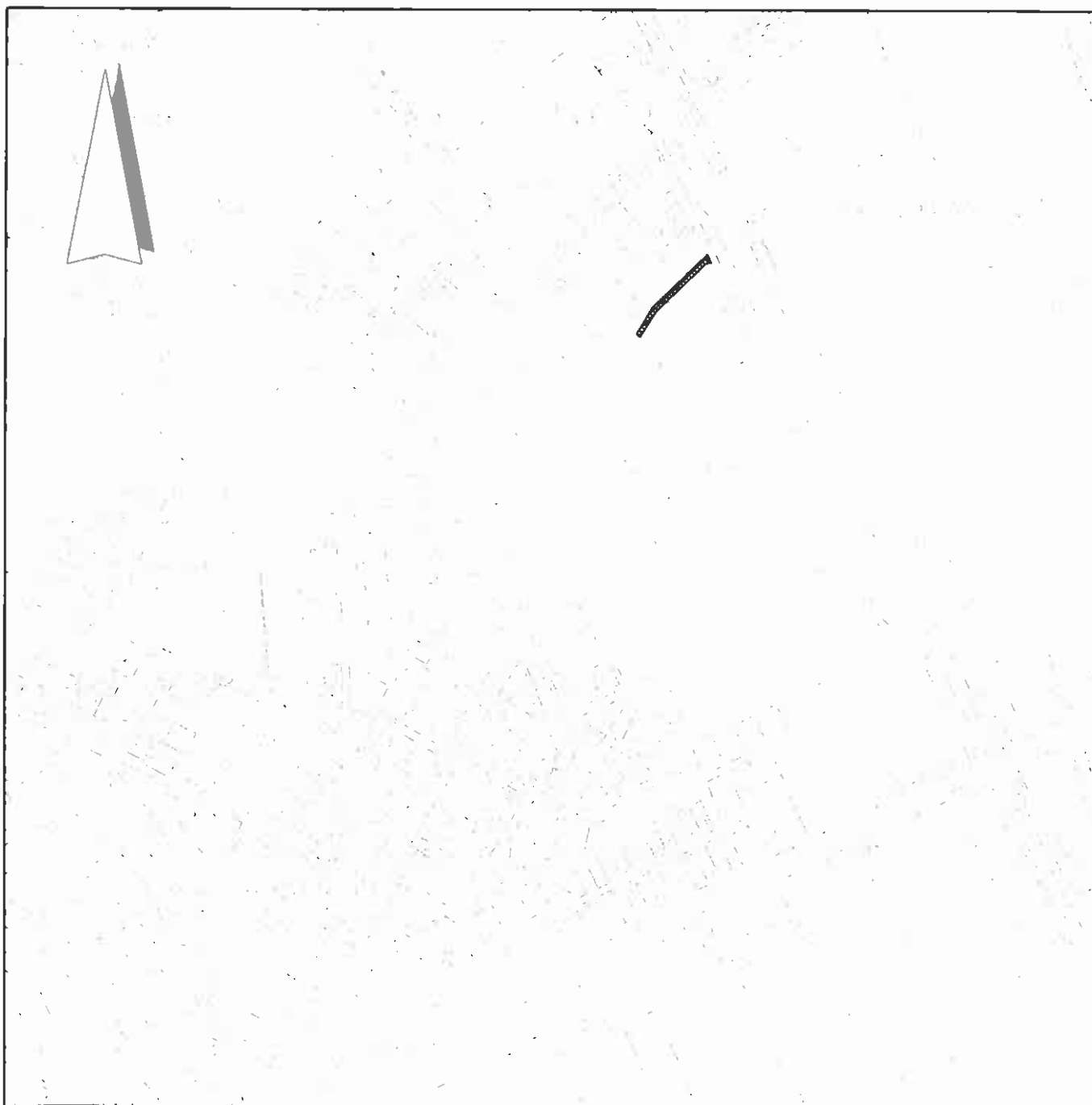




Gemeinde Altenberge

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 "Nordwalder Straße, Teil II"

Begründung



Gemeinde Altenberge

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 „Nordwalder Straße, Teil II“

Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0
Fax: 0541 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Ri/Sc-05058013-02 / 18.05.2005

Inhalt:

1.	Aufgabenstellung.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	3
4.	Situation des Plangebietes.....	4
5.	Planungskonzeption der Änderungen	4
5.1	Bebauung	4
5.2	Erschließung	4
5.3	Grünflächen/Natur und Landschaft	4
6.	Immissionen/Altlasten	5
7.	Ver- und Entsorgung	5
8.	Flächenbilanz/Bodenverfügbarkeit	5
9.	Verfahrensvermerke	6

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 52 „Nordwalder Straße, Teil II“ 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 öffentlichen Verkehrsflächen angesichts des Wunsches zur Erschließung zusätzlicher Bauflächen gelockert werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 14.02.2005.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Plangebietes beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 678, 708 und 720 (jeweils tlw.) in der Gemarkung Altenberge, Flur 56. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

Da es sich um eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans handelt, erfolgen die zeichnerischen Festsetzungen auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes.

3. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Mit seinen geplanten Festsetzungen entspricht die 1. 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 nordöstlich des Ortszentrums Altenberges in ca. 1100 m Luftlinienentfernung von der Kirche. Die Flächen liegen zwischen Eisenbahnstraße und Lilienweg und stellen eine Fuß-/Radwegverbindung zwischen den bezeichneten Erschließungsstraßen dar.

Im nördlichen und mittleren Teilstück weist der Weg eine Breite von 4,0 m auf, in seinem südlichen Teil ist die Breite auf 3,0 m reduziert.

Das nördliche Teilstück bis zum Grundstück Eisenbahnstraße Nr. 23 dient heute bereits der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke Haus Nr. 21, 23 und 25.

5. Planungskonzeption der Änderungen

5.1 Bebauung

Änderungen hinsichtlich Art und Maß der Bebauung sind nicht vorgesehen. Durch die Änderung der Verkehrsfläche wird die vorhandene Baugebietsfläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ nicht in Anspruch genommen.

5.2 Erschließung

Die Gemeinde möchte dem Anliegen des Grundstückseigentümers des Flurstückes Nr. 678 (ehemals 26) entsprechen und die Erschließung dieses Grundstückes von der Eisenbahnstraße aus ermöglichen. Um den Charakter der Wegeverbindung nicht wesentlich zu verändern, soll keine Verbreiterung der Parzelle erfolgen.

Der bisherige Weg soll von Norden her die Zufahrt für Personenkraftwagen zu dem o. g. Flurstück ermöglichen. Die Breite von 4,0 m ermöglicht den Begegnungsfall Fußgänger/Pkw; sich begegnende Pkw müssen die vorhandenen Zufahrten als Ausweichstellen nutzen oder ggf. zurücksetzen. Eine Zufahrtsbeschränkung für Lastkraftwagen kann durch verkehrsrechtliche Regelungen erfolgen. Im weiteren Verlauf ist entsprechend der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen auch zukünftig nur eine Nutzung als Fuß-/Radweg möglich.

5.3 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 keine Festsetzungsänderungen geplant, die gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation eine negative Beeinflussung der Umweltmedien zur Folge hätten.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Hinblick auf die beschränkten Ausmaße der vorgesehenen Änderungen ebenfalls nicht zu befürchten.

6. Immissionen/Altlasten

Eine relevante Änderung der Immissionssituation ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Da keine neuen Bauflächen ausgewiesen und die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Dichte nicht vergrößert wird, ändert sich das Verkehrsaufkommen grundsätzlich nicht. Die verkehrliche Andienung des Flurstücks Nr. 678 für Kfz war bislang (rechtlich) nur über andere Grundstücke möglich. Durch die Planänderung entsteht ein direkter öffentlicher Verkehrsanschluss. Möglicherweise werden die Grundstückszufahrten dadurch anders organisiert; von großen verkehrlichen Veränderungen ist angesichts der denkbaren Bebauung des bezeichneten Grundstückes mit beispielsweise zwei Doppelhäusern oder vier freistehenden Einfamilienhäusern (auf ca. 400 m² großen Grundstücken) jedoch nicht auszugehen.

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 und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen auch weiterhin nicht zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

Eine nennenswerte Änderung der Situation im Bereich der Ver- und Entsorgung wird nicht eintreten. Die vorhandenen Einrichtungen sind hinreichend dimensioniert.

8. Flächenbilanz/Bodenverfügbarkeit

Grundsätzliche Änderungen in der Art der Flächennutzung sind nicht vorgesehen. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 350 m² auf.

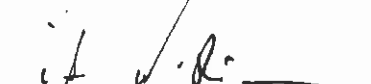
Die für geplante Nutzung erforderliche Grundstücksfläche befindet sich tlw. im öffentlichen Eigentum, sodass der Einsatz bodenordnerischer Instrumente nicht erforderlich ist.

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister



(Paus)

Aufgestellt:
Osnabrück, 18.05.2005
Ri/Sc-5058-02



Planungsbüro Hahm GmbH

9. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung der 1. Änderung des Entwurfes am 30.05.2005 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung ist zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes der betroffenen Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 01.06. bis 27.06.05 einschließlich zugeleitet worden.

~~Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der eingeschränkten Beteiligung ergänzt und zusammen mit dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom bis einschließlich erneut an die Beteiligten versandt.~~

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der ~~erweiterten~~ Beteiligung geprüft und unverändert/~~ergänzt~~ vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 27.06.2005 als Begründung zur Satzung gebilligt.

Altenberge, den 06.07.2005

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister

.....
(Paus)

