

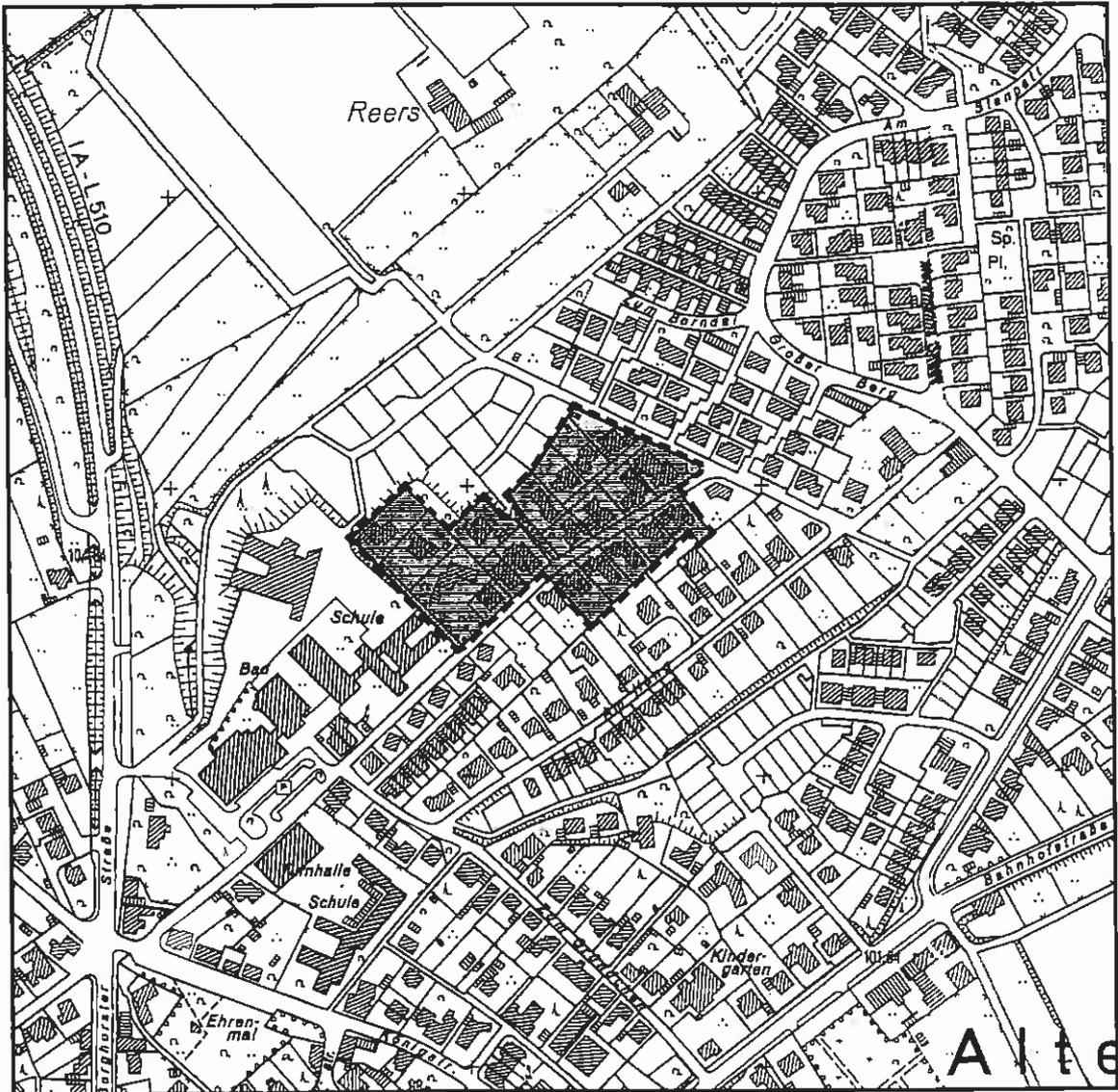


# GEMEINDE ALTENBERGE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 61

### " GRÜNER WEG "

## BEGRÜNDUNG



Ri/Sc-9141322-07  
03.07.2000

## **GEMEINDE ALTENBERGE**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 61**

**„Grüner Weg“**

#### **Begründung**

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller  
Norbert Reimann

Stand: Juli 2000

---

**Inhalt:**

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Aufgabenstellung/Planerfordernis	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Naturräumliche/städtebauliche Situation des Plangebietes	4
6. Entwicklung der städtebaulichen Situation	5
7. Planungskonzeption	6
7.1 Verkehr	6
7.2 Bebauung	7
7.3 Gestaltung	7
7.4 Natur und Landschaft	7
8. Immissionen/Altlasten	8
9. Ver- und Entsorgung	8
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
11. Flächen/Kosten	8
12. Verfahrensvermerke	9

---

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- 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)
- die 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)
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GVBl. NW S. 218), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW. S. 622).

## 2. Aufgabenstellung/Planerfordernis

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 61 „Grüner Weg“ aufzustellen, um gemäß § 8 (1) BauGB die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen. Durch den Bebauungsplan (B-Plan) soll für einen bereits bebauten Bereich innerhalb der Ortslage insbesondere die Höhenentwicklung festgelegt werden.

Das Planerfordernis ergibt sich aus den widerstreitenden Interessen der Anwohner des Planbereiches zur teilweise beabsichtigten Aufstockung des überwiegend mit Flachdächern bebauten Bereiches.

Der Gemeinderat hat am 15.06.1999 die Aufstellung eines B-Planes beschlossen und gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen.

Der B-Plan soll als "einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 (3) BauGB nur die Belange regeln, die die vorhandene städtebaulich homogene Situation im Hinblick auf die Ortssilhouette maßgeblich beeinflussen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Ränder der Flurstücke Nr. 409, 275, 586, 398, 585 und 584.
- im Osten: durch die südwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 25 (Grüner Weg) und 17 mit Verlängerung zur nördlichen Grenze des Grünen Weges
- im Süden: durch den nördlichen Rand der Flurstücke Nr. 21, 32, 260, 261 sowie 16 und 53 (Grüner Weg)
- im Westen: durch den östlichen Rand des Flurstückes Nr. 50

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 54 bzw. Flur 55. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

### 4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

In der 10. und 15. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ entspricht der B-Plan dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### 5. Naturräumliche/städtebauliche Situation des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m nordöstlich des Ortskerns (Kirche) Altenberge unmittelbar anschließend an den Schulbereich der Gemeinde und ringsum eingebunden in einen mit Wohnbebauung (überwiegend Einzelhäuser) versehenen Siedlungsraum.

Das Gelände fällt innerhalb des Planbereiches erheblich in nordöstlicher Richtung.

Der höchste Punkt des Plangebietes liegt bei ca. 108,5 m ü NN, der tiefste Punkt bei ca. 90 m.

Alle Grundstücke sind bebaut und ansonsten gartenbaulich genutzt.

Durch die starke Neigung in Verbindung mit der einheitlichen Bebauung entsteht eine optische Staffelung/Terrasierung des Siedlungsbildes.

## 6. Entwicklung der städtebaulichen Situation

Das Baugebiet ist in den 60er-Jahren als einheitlich gestaltetes Neubaugebiet geplant und als Flachdach-Bungalowsiedlung errichtet worden. Ein rechtskräftiger B-Plan für den heutigen Plangeltungsbereich liegt nicht vor, deshalb ist die Situation bislang planungsrechtlich gemäß § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Aufgrund des Antrages eines Architekten vom 28.01.1988 zur Aufbringung von Dächern mit ca. 25° auf den Gebäuden 25, 27 und 31 hat der Bau- und Planungsausschuss (BPA) der Gemeinde am 08.02.1988 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die Besichtigungskommission war mehrheitlich zu dem Ergebnis gekommen, dass dem Wunsch wohl stattgegeben werden könnte, jedoch sollten vorher die benachbarten Grundstückseigentümer gehört werden.

Tenor der Befragung war, dass die anderen Grundstückseigentümer gegen Dächer in der beantragten Form waren, teilweise wohl Dächern mit einer Neigung von 10° zustimmen würden. Zu erwähnen ist auch, dass die Bauaufsicht die Auffassung vertrat, dass Neigungsdächer in diesem Gebiet nach § 34 BauGB nicht genehmigt werden könnten, weil das Gebiet durch Flachdächer geprägt sei. Im Bau- und Planungsausschuss haben am 02.05.1988 fünf Mitglieder dafür gestimmt und fünf haben sich enthalten, sodass der Antrag abgelehnt war. Den seinerzeit beteiligten Einwendern wurde mitgeteilt, dass die Gemeinde im Falle der Antragstellung für geneigte Dächer das Einvernehmen (gemäß § 36 BauGB) nicht erteilen würde.

Am 04.02.1989 stellte ein anderer Architekt im Namen mehrerer Eigentümer den Antrag auf Zulassung von Satteldächern mit mindestens 25° Neigung. Darüber hat der BPA am 15.01.1990 beraten und dem Rat die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen, wohl wissend, dass im weiteren Verlauf detaillierte Untersuchungen notwendig würden. Noch bevor es zum Aufstellungsbeschluss kam, haben sich neun Grundstückseigentümer schriftlich gegen die Genehmigung zur Aufbringung von Dächern geäußert. Am 12.02.1990 hat dann der BPA empfohlen, keinen B-Plan aufzustellen, dementsprechend wurde auch vom Rat am 05.03.1990 die Aufstellung eines B-Planes abgelehnt. Die Einwander wurden informiert, dass kein Bebauungsplan aufgestellt wird und Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Im Juli 1993 wurde dann ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht zur Aufbringung eines Satteldaches mit ca. 25° Neigung auf dem Gebäude Nr. 25. Der Antrag wurde dem BPA mit umfassenden Informationen über die Vorgeschichte zur Beschlussfassung zum Einvernehmen vorgelegt. Am 13.09.1993 wurde dieses durch einstimmigen Beschluss erteilt. Ein positiver Bescheid durch den Kreis erging am 07.10.1993, das Vorhaben wurde aber bis jetzt nicht ausgeführt.

Zu einem Antrag vom Dezember 1994 zur Aufbringung eines Daches mit 30° Neigung ohne Dachausbau wurde vom Gemeindedirektor das Einvernehmen erteilt. Am 16.01.1995 wurde darüber der BPA in Kenntnis gesetzt. Die Genehmigung des Kreises wurde am 08.02.1995 erteilt, aber nur für ein Dach mit 24° Neigung. Bisher wurde dieses Dach jedoch nicht errichtet.

Es ist festzuhalten, dass sich die Beurteilung des Kreises seit 1988 geändert hat. Während zunächst eine Genehmigungsfähigkeit gar nicht gesehen wurde, wurde zwischenzeitlich das flachgeneigte Dach mit ca. 25° als genehmigungsfähig angesehen. Heute wird die Auffassung vertreten, dass ein 35°-Dach (auch mit Ausbau) zugelassen werden muss.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich die zur Beurteilung zugrunde zu legende Umgebung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Borndal" geändert hat. Hier sollen Gebäude mit 30 – 35° Neigung errichtet werden bzw. sind bereits errichtet worden. Dadurch ändert sich auch die städtebauliche Situation, weil nicht mehr die Flachdachgebäude die Silhouette nach Nordwesten bilden. Grund für den Wandel der Beurteilung durch die Genehmigungsbehörde sind sicherlich auch Gerichtsentscheidungen (z.B. zur Rücksichtnahme, Aussicht), die zwischenzeitlich ergangen sind.

Das Bauaufsichtsamt hat der Gemeinde die Anforderung der Stellungnahme zum Einvernehmen zu einem Antrag auf Vorbescheid zu der Maßnahme "Aufstockung eines Wohnhauses" zugeleitet. Auf dem Gebäude Grüner Weg 31, das bisher wie die Gebäude in der Nachbarschaft ein Flachdach hat, soll ein Satteldach mit einer Neigung von 35 Grad aufgebracht werden.

Angesichts der im Vorfeld dieser Entscheidung sich abzeichnenden widerstreitenden Interessen hat der Gemeinderat am 15.06.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich beschlossen und eine Veränderungssperre erlassen.

Am 15.11.1999 wurde ein Anliegergespräch mit den Eigentümern von Grundstücken mit Flachdachgebäuden am Grünen Weg durchgeführt, welches der Entscheidungsfindung dienen sollte, mit welchem Instrumentarium (B-Plan oder Gestaltungssatzung) die Flachdächer gesichert oder geneigte Dächer zugelassen werden sollten.

Durch dieses Gespräch wurden die gegensätzlichen Interessen mit den Argumenten: "Charme des Flachdachgebietes", "Sonne von morgens bis abends", "Einheitlichkeit der Bungalowsiedlung" einerseits und "Wertsteigerung", "Wohnraumbeschaffung", andererseits offenkundig.

Am 03.12.1999 wurden sämtliche betroffenen Anlieger, um die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme gebeten, um ein vollständiges Meinungsbild zu erhalten. Zur Vereinheitlichung der Äußerungen wurde ein Fragebogen mit den grundsätzlichen Möglichkeiten: Flachdach/flach geneigtes Dach/geneigtes Dach versandt (s. Anhang).

Das Ergebnis gestaltete sich sowohl inhaltlich als auch räumlich als sehr differenziert (s. Anhang).

Von daher sollte unter Ausnutzung weiterer objektiver Kriterien eine Gesamtlösung gefunden werden.

Mittels Höhenaufnahmen und Längsschnitten wurden grafisch die Ausprägungen von 12 bzw. 35° steilen Dächern dargestellt.

## **7. Planungskonzeption**

### **7.1 Verkehr**

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinerlei zusätzliche Verkehre zu erwarten sind und die Erschließung derzeit gesichert ist, ist die Regelung verkehrlicher Belange in diesem Verfahren entbehrlich. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als städtebauliches Grundgerüst in der Planzeichnung festgesetzt.

## 7.2 Bebauung

Angesichts der sowohl in der nahen Umgebung als auch im Plangebiet selber vorhandenen Einheitlichkeit der Art der Nutzung und dem Bestreben diese Einheitlichkeit an dieser Stelle des Ortes zu erhalten, wird die Nutzung als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die städtebaulich im Allgemeinen gewünschte Mischung der Baustrukturen (u. a. zur Verminderung von Mobilitätsanforderungen) ist angesichts des nahen Ortskerns dennoch gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung soll angesichts der beabsichtigten Einheitlichkeit und im Hinblick auf die im benachbarten B-Plan Nr. 55 "Borndal" zulässige Eingeschossigkeit auch auf maximal ein Vollgeschoss reglementiert werden.

Die dennoch zulässige Aufbringung eines Neigungsdaches soll u. a. eine bessere Niederschlagsentwässerung und eine optimierte Wärmeisolierung ermöglichen.

## 7.3 Gestaltung

Die Dachform soll derart festgesetzt werden, dass einerseits das Bild flacher Baukörper und die sich daraus ergebende Terrassierung am Hang erhalten bleibt, andererseits sollen die ansonsten in Altenberge liberal gehandhabten Gestaltungsfestsetzungen den individuellen Wünschen der Eigentümer Rechnung tragen, soweit die Belange der Nachbarn dadurch nicht erheblich berührt werden. Da auch heute bereits unterschiedlich ausgebildete Neigungsdächer (Sattel-, Walm-, Pulldach) im westlichen Gebietsteil vorhanden sind, sollen auch zukünftig im ganzen Gebiet flachgeneigte Dächer beliebiger Dachform zulässig sein. Durch feste Reglementierungen sollen sie jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen (z.B. Schattenwurf) führen.

Zukünftig werden deshalb sowohl Flachdächer als auch Neigungsdächer zulässig sein. Da selbst Neigungsdächer mit nur 12° Neigung (wie dies zunächst erörtert wurde) in Teilbereichen zu wesentlichen Behinderungen vorhandener Sichtbeziehungen führen können, wird eine Festlegung getroffen, die sich am Fall der höchsten Attika orientiert. Mit der Festsetzung der Maximalhöhe von 0,5 m über der Oberkante der Decke des ersten Vollgeschosses bleibt die konkrete Gestaltung der Dachform zwar freigestellt, die Auswirkung jedoch klar begrenzt. Die Festsetzung weiterer Höhenbegrenzungen (Firsthöhe, Traufhöhe etc.) ist damit entbehrlich.

## 7.4 Natur und Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da keine zusätzlichen Baumöglichkeiten (Eingriffstatbestände) geschaffen werden.

Durch die geringfügigen Dachaufstockungsmöglichkeiten, die der B-Plan zulässt, werden auch keine Beeinflussungen des Landschaftsbildes erwartet.

## 8. Immissionen/Altlasten

Immissionsbelastungen, die zu Schutzansprüchen des Plangebietes führen würden, sind nicht erkennbar. Beeinträchtigungen benachbarter Gebiete durch die zulässige Nutzungsausübung innerhalb des Gebietes sind nicht zu erwarten.

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 Ver- und Entsorgung ist durch bestehende Einrichtungen gesichert.

## 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

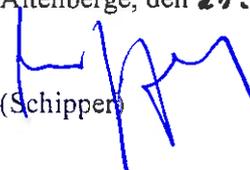
Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

## 11. Flächen/Kosten

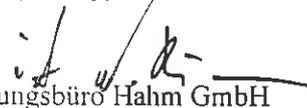
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

Durch die Realisierung des B-Planes entstehen keine Kosten, die in den Haushalt der Gemeinde eingestellt werden müssten.

Gemeinde ~~Altenberge~~  
Der Bürgermeister  
Altenberge, den 21.08.2000

  
(Schipper)

Aufgestellt:  
Osnabrück, 04.07.2000  
Ri/Sc-9141-07

  
Planungsbüro Hahm GmbH