Gemeinde Altenberge
im Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 64
„Lütke Berg III“

Begründung zum Bebauungsplan

Übersichtsplan 1:5.000

Gemeinde Altenberge im Kreis Steinfurt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 „Lütke Berg III“

Verfasser: Arbeitsgemeinschaft Stadt und Landschaft
Dipl.- Ing. Architektin H. Bühning
Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt K. Rein
Friedhof 28 - 48565 Steinfurt

Planstand: Juli 2003
Ergänzung im August 2003

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 „Lütke Berg III“ der Gemeinde Altenberge / Kreis Steinfurt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zweck der Planung

2.0 Räumlich strukturelle Situation

3.0 Planungsrechtliche Situation
- 3.1 Gebietsentwicklungsplan
- 3.2 Flächennutzungsplan

4.0 Städtebauliches Konzept
- 4.1 Entwurf
- 4.2 Nutzungskonzept
- 4.3 Verkehrskonzept
- 4.4 Grün- und Freiflächenkonzept

5.0 Planinhalt und Festsetzungen
- 5.1 Bebauung
  - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.1.4 Höhe baulicher Anlagen
  - 5.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze , Garagen
- 5.2 Verkehr
  - 5.2.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz
  - 5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 5.2.3 Verkehrsflächen
  - 5.2.4 Fußgänger und Radfahrer
  - 5.2.5 Ruhender Verkehr
  - 5.2.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.3 Flächen für die Abwasserbeseitigung
- 5.4 Grünflächen
- 5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 5.6 Lärmbelastung und Schallschutz
- 5.7 Altlasten
- 5.8 Auswirkungen der Planung
- 5.9 Gestalterische Festsetzungen

6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung
- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

7.0 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren
- 7.1 Frühzeitige Trägerbeteiligung und Abwägung
- 7.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Abwägung

8.0 Offenlage
- 8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung
- 8.2 Bürgerbeteiligung und Abwägung

<u>Anlagen</u>

Entwurf zum Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Gutachten zum Regenrückhaltebecken, Schalltechnische Untersuchung

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Altenberge hat in der Vergangenheit bereits mehrere Wohnbauflächen ausgewiesen um zur Deckung des Wohnbedarfs, gerade für jüngere ortsansässige Familien, beizutragen. Unter anderem sind die Baugebiete „Lindkamp“ und „Lütke Berg“ entstanden.
Diese Wohngebiete sind nun weitestgehend bebaut. Dennoch liegen der Gemeinde Altenberge seit langem weitere Anfragen von Ortsansässigen nach Baugrundstücken vor, die derzeit nicht befriedigt werden können.
Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt daher, das Gebiet zwischen der „Billerbecker Straße“ und der Allee „Zum alten Sportplatz“ einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen und ihre Funktion als Wohnstandort zu stärken. Sie trägt mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich zu einer sinnvollen Entwicklung und Fortsetzung vorhandener Wohngebiete bei. Andere wohnungsbauliche Entwicklungspotentiale stehen innerhalb des Gemeindegebietes nicht zur Verfügung.
Da für diesen Bereich keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, soll mit Hilfe eines Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang wird auf den Planungsvorlauf hingewiesen. Im Dezember 2002 lobte die Gemeinde Altenberge für das Plangebiet einen beschränkten städtebaulichen Realisierungswettbewerb aus. Ziel dieses Wettbewerbs war die Erarbeitung unterschiedlicher Lösungsansätze, die das Erlangen von mehr Sicherheit für weitere konkrete planerische Entscheidungen unterstützten.
Die Auslobung des Wettbewerbs und die Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse waren Gegenstand der vorzeitigen Bürgerbeteiligung im November 2002 und März 2003.

Die politischen Gremien der Gemeinde Altenberge haben sich in der anschließenden Beratung für die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes entschieden.

Als Planungsziele sind folgende Punkte zu nennen:

- die städtebaulich geordnete Entwicklung eines Wohngebietes mit voraussichtlich 180 Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise
- Schaffung neuer öffentlicher Grünstrukturen mit Spielflächen
- Sicherung vorhandener Grün- und Wegestrukturen
- Schaffung von Erschließungsflächen und eines Lärmschutzwalles
- Schaffung eines Regenrückhaltebeckens

Der Bebauungsplan verfolgt folgende Zwecke:
Die Regelung der rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Nutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke, Erschließungsflächen und sonstiger Flächen und die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

2.0 Räumlich strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 “Lütke Berg III“ befindet sich südlich des Ortskerns Altenberge und umfasst das Gebiet zwischen dem Bebauungsplan Nr. 51 „Lütke Berg“ im Osten, der Bundesstraße 54 im Süden, der Gemeindestraße „Billerbecker Straße“ und dem Bebauungsplan Nr. 46 „Lindkamp“ im Westen sowie ein Fußweg, der die „Billerbecker Straße“ und die Lindenallee „Am alten Sportplatz“ verbindet.
Das Plangebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Einheit „Kernmünsterland“, die zur Landschafts-einheit „Altenberger Rücken“ gehört.

Nach Westen durch einen Steilhang begrenzt, nach Osten mit einem flach geneigtem Hang allmählich in den Hangfußstreifen und das angrenzende Flachland übergehend, erhebt sich der Altenberger Rücken mit 40- 50m relativer Höhe über die westlich und östlich angrenzenden Lehmebenen (höchste absolute Höhe 115m).

Das Plangebiet wird dominiert von landwirtschaftlicher Nutzung. Nur am Rande des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen.
So verläuft an der östlichen Grenze die erhaltenswerte Allee „Zum alten Sportplatz“ aus Winterlinden und Rotdorn, die einen Fuß- und Radweg umgrenzen.
Im Süden wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 54 begrenzt. Die Straße wird stark befahren und wirkt sich mit ihrem Lärm auf das Plangebiet aus.
Innerhalb des Plangebietes sind keine baulichen Nutzungen vorzufinden.

Weiterhin grenzt das Gebiet im Westen an die Gemeindestraße Billerbecker Straße, die sich im angrenzenden Bereich zwischen zwei Altenwohnanlagen und dem Krankenhaus ortseinwärts fortsetzt. Der Bereich westlich der Billerbecker Straße stellt sich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Lindkamp“ als Waldfläche und öffentliche Grünfläche mit einem Teil des Lärmschutzwalls für das Gebiet Lindkamp dar.

Das Plangebiet ist im Osten, Norden und Westen von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich dabei um ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Die Bautätigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lütke Berg“ 2. Änderung östlich der Lindenallee ist noch nicht abgeschlossen.
Im Anschluss befindet sich südlich ein Regenrückhaltebecken, das der Regenwasserentsorgung des Gebietes „Lütke Berg II“ dient.

Insgesamt erstreckt sich der Geltungsbereich auf die Gemarkung Altenberge, Flur 43, Flurstücke 100, 407, 408, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 478 und Flur 64 Flurstücke 10, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 36 und 37. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 15,6 ha.
Die Gemeinde Altenberge ist Eigentümerin der vorgenannten Flurstücke, mit Ausnahme der Flächen des Flurstücks 100.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst mit dem Bereich westlich der „Billerbecker Straße“ eine Fläche die bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 46 “Lindkamp“ ist. Dieser Bereich wird zur Sicherung der Erschließung und zur Fortsetzung des vorhandenen Lärmschutzwalls überplant und bauplanungsrechtlich neu geregelt.

3.0 Planungsrechtliche Situation

3.1 Der Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan „Münsterland“ begrenzt die der Gemeinde Altenberge zugewiesenen Wohnbauflächen im Süden derart, dass die Ausweisung des Plangebietes des Bebauungsplanes „Lütke Berg III“ diese Grenze überschreitet.
Zur Abklärung der planungsrechtlichen Situation hat im Februar 2001 bei der Bezirksregierung Münster/ Dezernat Landesplanung ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Seitens der Bezirksregierung wird das Vorhaben grundsätzlich gut geheißen und mitgetragen.

3.2 Der Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge stellt für den künftigen Planbereich des Bebauungsplanes einen Siedlungsschwerpunkt, Flächen für die Landwirtschaft und eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung dar.
Die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft widerspricht der künftigen Planung und Nutzung. Deshalb wird sie teilweise in Wohnbaufläche, Grünfläche, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geändert und umgrenzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert.

4.0 Städtebauliches Konzepte

4.1 Entwurf

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Damit wird der trennende Charakter, den die Fläche zwischen den Wohngebieten „Lindkamp“ und „Lütke Berg“ bildet, aufgehoben werden. Die künftige

Bebauung übernimmt eine schließende und verbindende Funktion für die Umgebung.
Der Leitgedanke dieses Entwurfes besteht in einer städtebaulichen Struktur, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden kann und in der Vernetzung der künftig bebauten Flächen mit neuen und vorhandenen Grünstrukturen. Maßstäbliche Wohnquartiere mit der Möglichkeit einer günstigen Ausrichtung zur Sonne sollen das städtebauliche Hauptthema bilden.
Weiterhin ist es ein Anliegen, erforderliche Freiflächenmaßnahmen wie Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwälle aufgrund ihres technischen Charakters nicht auszugrenzen, sondern der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und mit Aufenthaltsqualität und Anziehungspunkten auszustatten.
Des weiteren ist die künftige Wegeverbindung (Planstraße A) des Wohngebietes „Lindkamp“ zur „Münsterstraße“ L 510 zu nennen, um die Ortslage Altenberge verkehrstechnisch, im Hinblick auf die Verkehrsströme nach Münster bzw. zu den Nahversorgungseinrichtungen, zu entlasten.

Der konkrete Entwurf sieht vor, dass vier Achsen in Nord-/ Südrichtung geführt werden. Davon dienen zwei Achsen der Erschließung und zwei Achsen als durchgängige Grünzüge. Die Verbindung der Achsen untereinander erfolgt über eine Hauptsammelstrasse (Planstraße A) von der „Billerbecker Straße“ bis hin zur „Münsterstraße“ und mehreren Fuß- und Radwegen in Ost-/ Westrichtung.

Die westliche Achse stellt sich als eine Wohnsammelstraße dar, an die beidseitig Wohnhöfe bzw. Wohnquartiere, angeordnet sind. Um die innenliegende Hoffläche sollen sich Wohnhäuser gruppieren. Es können wahlweise Einzel- und Doppelhäuser angeordnet werden. Damit entspricht die Festsetzung dem Wunsch nach einer Mischung der Haustypen und der Möglichkeit die Gebäude, auch bei eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten, auf dem Grundstück günstig zur Sonne auszurichten. Die Quartiersplätze sollen unterschiedlich gestaltet und auf die Wünsche der Anwohner, im Einvernehmen mit der Gemeinde, gestaltet werden.

Die östliche Achse (Planstraße C) erhält zur Ostseite Wohnquartiere und zur Westseite eine straßenbegleitende Reihe mit Wohnhäusern, wobei auch hier wahlweise Einzel- und Doppelhäuser möglich sind.

Der Grünzug in der Plangebietsmitte dient zum einen der Durchgrünung des Gebietes und zum anderen der Naherholung der künftigen Bewohner. Er wird mit der vorhandenen Lindenallee „Zum alten Sportplatz“ durch Fußwege und Grünzüge verknüpft. Im Süden wird der Grünzug von einem Lärmschutzwall und einem Regenrückhaltebecken aufgeweitet und aufgefangen.
Das Regenrückhaltebecken dient der Entsorgung des anfallenden Regenwassers auf den versiegelten Flächen des Plangebietes.
Der Lärmschutzwall schützt das Plangebiet vor Lärmeinwirkungen und ist, wie auch das Regenerückhaltebecken, als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit zugänglich.
Die Lindenallee wird in ihrem typischen Charakter erhalten und fortgesetzt. Sie sammelt die Fuß- und

Radwege aus dem angrenzenden und dem künftigen Wohngebiet. Am südlichen Plangebietsrand endet sie am Regenrückhaltebecken und wird von einem vorhandenen Wanderweg gekreuzt. Er soll mit dem Wanderweg an der „Billerbecker Straße“ über eine Wegebeziehung auf dem Lärmschutzwall verknüpft werden.
Das künftige Wohngebiet wird in mehrere Bauabschnitte gegliedert. Die ortsnahen Quartiere westlich der Lindenallee und im Bereich der Parzelle 100 (Erbpachtgrundstücke) werden in einem ersten Schritt realisiert. Die vorhandene Baustraße kann für den ersten Bauabschnitt weiterhin genutzt werden. Um den Ortskern verkehrstechnisch zu entlasten, wird der Bauverkehr über die Billerbecker Straße in Richtung Hohenholte und zur Münsterstraße geleitet.

4.2 Nutzungskonzept

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Hierzu ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Die Bebauung soll nur mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Damit passt sich die Nutzung an die umgebenden Wohngebiete an.
Die Grünflächen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und der Naherholung der künftigen Anwohner.

4.3 Verkehrskonzept

Die Ableitung des Verkehrsflusses vom Wohngebiet „Lindkamp“ zu den Nahversorgungseinrichtungen an der „Münsterstraße“ erfolgt zur Zeit ausschließlich über die „Billerbecker Straße“, was zu einer verkehrlichen Belastung der sozialen Einrichtungen, der Wohnhäuser an der „Billerbecker Straße“ und des Ortskerns führt. Die „Billerbecker Straße“ führt über die Bundesstraße 54 zur Landesstraße 574 und stellt damit eine Verbindung zur „Münsterstraße“ her.
Die Schaffung einer Querverbindung (Planstraße A) von der „Billerbecker Straße“ zur Straße „Lütke Berg“ und weiter zur „Münsterstraße“ schafft eine Entlastung für die vor genannten Bereiche. Die Straße „Lütke Berg“ wurde bereits im Rahmen des Baugebietes „Lütke Berg II“ für die Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs in entsprechendem Ausbaugrad hergestellt. Für das südlich vorhandene Wohngebiet ist voraussichtlich mit wenigen Belastungen zu rechnen.
Parallel zur Lindenallee soll die Planstraße A von zwei untergeordneten Sammelstraßen gekreuzt werden. An diese Straßen werden die Wohnquartiere stichartig angebunden. In ihrer Mitte weisen sie einen umfahrbaren Hof auf. Dieses System zieht ausschließlich Zielverkehr nach sich und trägt zu einem ruhigen Wohnen bei.
Der vorhandene Fuß- und Radweg unterhalb der Marynski-Stiftung und der Weg innerhalb der Lindenallee werden als wichtige Wegebeziehungen in das versetzte Fußwegesystem integriert.
Alle Wohnquartiere erhalten mindestens einen Ausgang zu den vorgenannten Hauptwegen, dadurch entsteht für Fußgänger und Radfahrer ein praktisches und durchlässiges System. Diese Maßnahme trägt zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei und fördert eine umweltfreundliche Fortbewegung. Konzepte zum öffentlichen Personennahverkehr liegen nicht vor.

4.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Die Ausweisung von Grünbereichen verfolgt im Wesentlichen das Ziel, ein attraktives Wohnumfeld mit einer hohen Qualität herzustellen.

Hier sind die zuvor erwähnten Fuß- und Radwege zu nennen, die die große öffentliche Grünfläche im zentralen Bereich mit den kleinen Wohnhöfen und mit seitlichen öffentlichen Grünflächen und den Fuß- und Radwegen des Umfeldes verknüpfen.

In den zentralen Bereich wird die Möglichkeit des Spielens integriert. Spielgeräte für unterschiedliche Altersstufen und Aufenthaltsflächen sind in unregelmäßiger Abfolge vorgesehen.

Der südliche Bereich weist eine großzügige Grünfläche mit vielfacher Funktion bei gleichzeitig hoher Erlebnis- und Erholungsqualität auf. Bestandgrün wird belassen und in die Gesamtvernetzungskonzeption eingefügt. In Verbindung mit den privaten Grünflächen entsteht so ein durchgrüntes Baugebiet mit großer Eigenart.

Alle Verkehrsflächen und Grünflächen werden mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die öffentlichen Grünflächen, Lärmschutzwall und Regenrückhaltebecken werden durch unterschiedlich geneigte Böschungen und einer entsprechenden Bepflanzung in das Plangebiet eingefügt. Im privaten Bereich sind mehrere Heckenartige Grünstrukturen festgesetzt um die Biotopvernetzungsstruktur zu verbessern.

5.0 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Damit sollen die Anwohner vor Verkehrs- und Lärmbelästigungen geschützt werden.

Mit der Festsetzung WA / 2Wo wird das Höchstmaß der zulässigen Wohnungen für Wohngebäude auf zwei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt. Damit wird die Einwohner-, Gebäude-, Verkehrs- und Parkplatzdichte auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Diese Vorgaben orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Ausnutzung der mit WA gekennzeichneten Bereiche entspricht mit der Grundflächenzahl von 0.4 den maximalen Werten des § 17 BauNVO. Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird für alle Häuser einheitlich mit 2 festgesetzt. Um eine gute Ausbaubarkeit der Gebäude zu ermöglichen wird die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Nutzung auf ein verträgliches Maß beschränkt und eine aufgelockerte Bauentwicklung ermöglicht.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen wird die Bebauung als offene Bauweise zugelassen. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser wahlweise zugelassen. Die Bauweise wird bewusst auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, weil eine verdichtete Bauweise für diesen Bereich unverträglich wäre und den gewünschten Charakter einer ländlichen lockeren Bebauung beeinträchtigen würde.

Die überbaubaren Flächen regeln die Verteilung der Gebäude auf dem Grundstück und ermöglichen eine gute Ausrichtung zur Sonne. Deshalb werden sie als zusammenhängende größere Flächen dargestellt. Damit kann dem Wunsch der künftigen Bauherren nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Gestaltungsmöglichkeiten entsprochen werden.

5.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird sowohl durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen als auch durch das Höchstmaß der Vollgeschosse geregelt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bezogen auf das Urgelände bzw. die Oberkante der Straßenkrone im jeweiligen Hauseingangsbereich beziehen.

Mit diesen Festsetzungen soll ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild des künftigen Wohngebietes erzielt werden.

5.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports werden im Rahmen der Landesbauordnung NW innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

5.2 Verkehr

5.2.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Bundesstraße 54 übernimmt die wichtigste Funktion für die Gemeinde Altenberge im übergeordneten Verkehrsnetz. Sie verbindet die Gemeinde mit dem Oberzentrum Münster und dem Mittelzentrum Rheine. Weiterhin bindet sie direkt an die Bundesautobahn A 1 an.

Parallel zur Bundesstraße 54 verläuft die Landesstraße 510 von Altenberge bis Steinfurt. Sie ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Kreisstadt Steinfurt.

Die Landesstraße 874 verbindet die Gemeinde Altenberge mit der Nachbargemeinde Havixbeck.

Die anstehende Entwicklung des Wohngebietes wirkt sich nur geringfügig auf das übergeordnete Verkehrsnetz aus. Eingriffe und Maßnahmen in die Verkehrsplanung und – führung sind nicht erforderlich.

5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert. Den künftigen Anwohnern des Gebietes stehen Buslinien zu den umgebenden Orten an der Münsterstraße in einer Entfernung von 200 m zur Verfügung.

Der Bahnhof kann gut erreicht werden. Die wichtigsten Bahnverbindungen der Region können von hier aus erreicht werden.
Zum derzeitigen Stand der Planung liegen noch keine Informationen vor, ob das künftige Wohngebiet direkt an das bestehende örtliche Busnetz angeschlossen werden soll.

5.2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig von Osten über die Straße „Lütke Berg“. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über untergeordnete Sammelstraßen mit angebundenen stichartigen Wohnhöfen. Alle Straßen und Höfe sollen als öffentliche Verkehrsflächen ausgebildet werden.
Der Ausbaugrad der Planstraße A soll entsprechend der Straße „Lütke Berg“ fortgesetzt werden. Sie soll durch Gestaltungsmaßnahmen als „Tempo-30-Zone“ ausgebildet werden.
Die anderen Sammelstraßen sollen als „Tempo-7-Zone“ gestaltet werden. Sie entsprechen damit dem Wunsch nach einem ruhigen und sicheren Straßenraum, der auch zum Aufenthalt und Spielen genutzt werden kann.
Die Wohnhöfe sollen ebenfalls nur im Schritttempo befahrbar sein und durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen neben den funktionalen Einrichtungen wie Parkplätze auch Aufenthaltsqualität erhalten.
Die Straßenbreiten und Wenderadien sind gemäß der EAE- Richtlinien ausreichend dimensioniert, das heißt, dass die Befahrbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

5.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein durchgängiges Netz von weitestgehend autofreien bzw. verkehrsberuhigten Verbindungen angeboten. Die vorhandenen Wege in der Lindenallee und unterhalb der Marynski- Stiftung werden als öffentliche Grünflächen planerisch gesichert. Der vorhandene Wanderweg an der Billerbecker Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Lärmschutzwall gesichert.

5.2.5 Ruhender Verkehr

Die öffentlichen Parkplätze sollen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen und hergestellt werden. In der Planung wird überschlägig von einem Parkplatzschlüssel von 0.5 Parkplätzen pro Haus bzw. Wohneinheit ausgegangen.
Die Parkplätze für die Häuser an den Wohnhöfen sollen in ausreichender Anzahl innerhalb der Hoffläche nachgewiesen werden.
Innerhalb der Planstraßen sollen die erforderlichen Parkplätze straßenbegleitend hergestellt werden. Im Zusammenspiel mit Pflanzmaßnahmen tragen sie zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes bei.
Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraumes soll im Rahmen der Ausbauplanung näher bestimmt werden.

5.2.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Haupterschließungsstraßen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Zufahrten zu den privaten Grundstücken ausschließlich von den Wohnhöfen bzw. zugeordneten Erschließungsstraßen erfolgen und eine doppelte Erschließung der Grundstücke vermieden wird.
Dadurch ergibt sich die Anordnung der Stellplätze, Garagen und Carports auf dem Grundstück von der Erschließungsstraße. Diese Festsetzung soll Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs und der Verkehrssicherheit an den Sammelstraßen reduzieren.

5.3 Flächen für die Regenwasserbeseitigung

Für die teilweise Beseitigung des Regenwassers von den öffentlichen und privaten versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes ist im Süden des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Es wird an den Vorfluter „Landwehrbach“ angeschlossen.
Im Vorfeld wurde von dem Planungsbüro Hahm GmbH in Osnabrück eine entsprechende Fachplanung erstellt und in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

5.4 Grünflächen

Die Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Die Festsetzung „Spielplatz“ betrifft somit die gesamte öffentliche Grünfläche. Die Festsetzungen eines Regenrückhaltebeckens und eines Lärmschutzwalles ergänzen den Bereich der öffentlichen Grünflächen. Die Bereiche werden untereinander durch das Wegesystem verknüpft.
Da die exakte Lage und Ausführung des Lärmschutzwalles und des Regenrückhaltebeckens noch nicht abschließend bekannt sind, sind alle dargestellten Wege und Gehölzgruppen nur unverbindlich. Gleichwohl soll die Ausführungsplanung den Entwurf natürlich soweit wie möglich umsetzen.

5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Parallel zur Billerbecker Straße wird das vorhandene Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Gelsenwasser AG) übernommen und zu einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde zwecks Wartung des künftigen Lärmschutzwalles umgewandelt. Der Bereich der GFL-Fläche wird zum Schutz und zur Wartung der Leitungen von Bebauung freigehalten.
Südlich des vorhandenen Fußweges unterhalb der Marynski-Stiftung erhalten die Grundstücke des anliegenden Quartiers ein 2.00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

5.6 Lärmbelastung und Schallschutz

Im Rahmen des planerischen Vorlaufs wurde im Auftrag der Gemeinde Altenberge von dem Planungsbüro Hahm GmbH in Osnabrück im Dezember 2002 eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass das Plangebiet überwiegend

durch die Landesstraßen 510 und 874 und die Bundesstraße 54 beschallt wird. Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet können ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.
Aus diesem Grunde soll ein Lärmschutzwall entlang des Hauptemittenten, der Bundesstraße 54 und teilweise beidseitig der Billerbecker Straße festgesetzt werden.
Die festgesetzte Fläche geht teilweise über die schalltechnischen und statisch erforderlichen Flächen hinaus, um eine wohngebietsseitige Gestaltung des Walls zu ermöglichen.
Trotz der vorgenannten Maßnahmen können die Obergeschosse in dem mit „S 3“ gekennzeichneten Bereichen nicht vollständig geschützt werden. Deshalb soll hier die Festsetzung der Schallschutzklasse 2 für sämtliche Schlafräume in den Obergeschossen erfolgen.
In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

5.7 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlasten; Altlastenverdachtsflächen oder Altstandorte bekannt.

5.8 Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat verträgliche Auswirkungen auf die im Umfeld des Bereiches wohnenden und arbeitenden Menschen. Die soziale Infrastruktur, die Wohnfolgeeinrichtungen, die Nahversorgung sowie Verkehrsflächen und –einrichtungen werden von der Realisierung des Bebauungsplanes durch mehr Verkehrsaufkommen und Anwohner berührt. Es sind jedoch keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen, weil die vorgenannten Einrichtungen für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ausreichend ausgelegt sind.
Eingriffe in Natur- und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Konkrete Informationen über Ausgleichsmaßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Das geplante Wohngebiet soll sich mit einem ruhigen Erscheinungsbild darstellen. Hierzu ist es erforderlich, dass im Zusammenhang gebaute Gebäude wie Doppelhäuser sich nach außen als ein einheitliches Gebäude darstellen. Sie sollen in Formen, Proportionen, Höhenentwicklung, Farben und Materialien gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.
Die Festsetzung von geneigten Hauptdächern mit einer Neigung von mindestens 10 Grad soll zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beitragen und die Gestaltungsfreiheit der künftigen Anwohner unterstützen.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind wichtige Gestaltungselemente der Ansichten und sollen sich dem Hauptdach unterordnen. Deshalb werden sie in ihren Abmessungen begrenzt.
Die Einfriedigung der Grundstücke ist im Rahmen der Landesbauordnung zulässig.

6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des künftigen Wohngebietes mit Strom, Wasser usw. und die Entsorgung des anfallenden Abwassers und Mülls erfolgen durch den Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im Ortsnetz und gegebenenfalls durch deren Erweiterung.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, südlich des Versatzes der Planstraße A, wird zur Sicherung der Stromversorgung eine Versorgungsfläche ausgewiesen. Sie dient als Standort für eine 10 kV- Station mit einer Fläche von mindestens 3,0 m / 3,20 m.
Die Vorprüfung seitens der Verwaltung ergab, dass die vorhandene Dimensionierung des Abwassernetzes für den Schmutzwasseranschluss sowie die Versorgung mit Trinkwasser für weitere Wohnhäuser ausreichend bemessen ist.
Die vorhandene Kläranlage verfügt über ausreichende Reinigungskapazitäten.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des gesamten Plangebietes befinden sich größtenteils im Besitz der Gemeinde Altenberge mit Ausnahme des Flurstücks 100. Es wird von dem Eigentümer als Erbpachtgrundstück zur Verfügung gestellt. Die Verfügbarkeit der Flächen für die Erschließungsanlagen, der künftigen privaten Grundstücke innerhalb der zuvor erwähnten Parzelle, ist vertraglich zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Gemeinde Altenberge geregelt.

7.0 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

7.1 Frühzeitige Trägerbeteiligung und Abwägung

Die RWE Net AG in Münster wies darauf hin, dass zur Sicherung der Stromversorgung ein Standort für eine 10-kV-Station von der Größe 3,0m / 3,2m erforderlich ist. Sie schlug einen Standort südlich des Versatzes der Planstraße A vor.
Dem Hinweis wird gefolgt und ein entsprechender Standort im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Bezirksregierung Münster / Kampfmittelräumdienst wies darauf hin, dass keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel vorliegen, jedoch ein Vorkommen nicht auszuschließen ist. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Dem Hinweis wird gefolgt und unter „Hinweise“ in die Planzeichnung des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes aufgenommen

Das staatliche Umweltamt Münster wies darauf hin, dass sich im Abstand von ca. 280 m eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung befindet. Eine abschließende Stellungnahme könnte erst nach Angabe der Tierplatzzahlen erfolgen.

Dem Hinweis wurde nachgegangen und der ermittelte Tierbestand dem Staatlichen Umweltamt Münster mitgeteilt. Daraufhin wurden im Nachgang aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken mehr geäußert.

Der Kreis Steinfurt/ Gesundheitsvorsorge weist darauf hin, keine Giftpflanzen bei der Eingrünung von Spielplätzen zu verwenden und zur Unfallvermeidung das Regenrückhaltebecken beispielsweise einzuzäunen.
Dem Hinweis wird gefolgt. Zur Eingrünung der Spielplätze werden keine Giftpflanzen verwendet.
Dem Einwand zum Regenrückhaltebecken wird nicht gefolgt, weil die Gemeinde die Erstellung eine in den Landschaftsraum eingebundene naturnahe Wasseranlage plant. Das Rückhaltebecken soll einen Dauerstaubereich erhalten.

Die Gemeinde hat bezüglich der Einzäunung von Biotopen, Regenrückhaltebecken, Teiche und vergleichbarem Vorhaben bereits in anderen Verfahren entsprechende Abstimmungen mit dem GUV und GVV durchgeführt. Danach ist eine Umzäunung von Wasserflächen nicht erforderlich, wenn die örtlichen Voraussetzungen (z.B. flache Böschungen, Wassertiefe ca 0,60 – 1,00) keine für den Verkehrsteilnehmer unerkennbaren Gefahren beinhalten. Derjenige der die Ufer eines Gewässers betritt, kann somit die mögliche Gefahr erkennen und muß sich entsprechend verhalten.
Die Gemeinde wird durch entsprechende Beschilderung auf die möglichen Gefahren (z.B. Betreten von Eisflächen) hinweisen. Eine gesonderte Ümzäunung des Bereiches soll daher nicht erfolgen.

Der Kreis Steinfurt / Natur-, Landschaftspflege bittet darum, bestimmte Wertstufen des Bestandes (Acker, Brache, Böschungskante) höherwertig in die Ausgleichsberechnung einzustellen.

In der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sind Maßnahmen nach Süden und Südwesten zur Kompensation des beeinträchtigten Landschaftsbildes erforderlich.

Im Rahmen der Abwägung ergab sich, dass die Gemeinde bewusst die Entwicklung von Bauland auf weniger empfindliche Ackerstandorte gelegt hat. Der Planbereich weist diese relativ konfliktfreien Bereiche auf. Zum Zeitpunkt der ersten Abstimmungen mit der Bezirksregierung (09.02.2001) wurden alle Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Seit diesem Zeitpunkt sind die Pachtverträge mit der Landwirtschaft aufgekündigt worden. Mithin ist die Nutzung dieser Flächen sukzessive aufgegeben worden. Die Brachestrukturen sind somit nur deshalb entstanden, als das es sich um

Bauerwartungsland handelt. Als Zeitpunkt der Wertbemessung für die Flächen wurde der Herbst 2002 (Beginn Wettbewerbsverfahren) angesetzt. Hier wurden bereits Teile der Ackerflächen als gering strukturierte Bracheflächen angesprochen. Die Gemeinde hat somit bereits einen höheren Wertansatz berücksichtigt als die ursprünglich vorgesehenen reinen Ackerflächen.

Einstufung Acker:
Dem Einwand wird nicht gefolgt.
Bei der Ackerfläche handelt es sich um intensivst bearbeitete Bereiche (2002 Maisanbau / 2003 Maisanbau, Getreide). Die Flächen sind zum wesentlichen Teil von Bebauung (Bebauung im Norden – Johannisstraße, im Westen – Lindkamp, im Osten Lütke Berg), umgeben, im Süden ist die Bundesstraße als trennende Linie zur freien Landschaft vorhanden. Es handelt sich um keine schützenswerte Bodenart (typische Bodenart im Raum Altenberge). Die Ackerflächen sind drainiert. Die Ackerrandstreifen sind nur gering ausgeprägt. Das Relief der einzelnen Ackerflächen ist relativ gering (die Geländeneigung der Ackerflächen beträgt zwischen 0,5 bis 1,2 Längsneigung und 1,0 bis 3,5 % Querneigung). Es ist auch kein besonderes Entwicklungspotential erkennbar.

Einstufung Brache:
Dem Einwand wird nicht gefolgt.
Bei den Bracheflächen handelt es sich um sehr gering strukturierte, ehemalige Ackerflächen die überwiegend im zweiten Jahr brachliegen. Eine Teilfläche ist zu fast 60 % mit Quecke (Agropyron arvense) und 15 % Ackerkratzdistel (Cirsium arvense) bestanden. Teilflächen sind dicht mit Ackertrespe (Bromus arvensis) bestanden. Der Ackerfuchsschwanz (Alopecurus myosuroides) ist stellenweise häufig vorhanden. Der Rest der Flächen ist unbewachsen. Weitere Pflanzenarten kommen nur als Begleiter (kleiner 1 %) vor:

Ackerwinde -Convolvulus arvensis
Grosse Klette -Arctium ssp
Ackervergissmeinicht-Miosotis arvensis
Brennessel -Urtica dioica
Huflattich - Tussilago farfara
Knaulgras - Dactylis glomerata
Melde - Atriplex patula
Rispengras - Poa trivialis
Ackerehrenpreis - Veronica agrestis
Wolfsmilch - Euphorbia helioscopia
Wilde Lattich - Lactuca serriola
Ampfer - Rumex acetosa

Aufgrund der geringen Struktur und der fehlenden Vielfalt der biotoptypischen Arten, dem fehlen gefährdeter Arten, der geringen Schichtung, der sehr großen Regenerationsfähigkeit und dem geringen Alter wird für die Brache ein Ansatz von 1,0 angesetzt.

Spezielle Kompensation des beeinträchtigten Landschaftsbildes
Dem Einwand wurde bereits im Bebauungsplan insoweit gefolgt, als daß bereits der Lärmschutzwall mit einer durchgehenden Begrünung vorgesehen ist. Bei einer Höhe von 6,00 bis 7,00 m beträgt die Höhe einschließlich der Bepflanzung mindestens 10,00 m. Aus dem Nahbereich südlich der Bundesstraße ist eine Sicht auf die bebauten Bereiche nicht mehr möglich. Blickkontakte (erkennbare Firstlinie im oberen Bebauungsplanteil) entstehen erst ab einer Entfernung von rund 800,00 m ab der südlichen Bebauungsplangrenze. Ab einer Entfernung von rund 2000,00 m (ab südlicher Plangrenze) sind im höchstgelegenen, nördlichen Bebauungsplanbereich Gebäude mit dem Dach und Obergeschoss erkennbar (Firsthöhe 10,00 m davon sichtbar ca. 5,00 m). Diese lassen sich aufgrund der Entfernung zur Eingriffsfläche jedoch nur noch als zum bebauten Ortsbereich gehörende Silouette wahrnehmen. Auch bei einer Entfernung von 3000 m sind nur oberen 6,00 m der Gebäude im oberen nördlichen Planteil erkennbar.

Durch die querlaufende Haupterschließung mit seiner Begrünung, den zentralen Grünachsen und den begrünten Hausgärten wird sich keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einstellen. Auch wird sich der gesamte Bereich (Lindkamp, LütkebergI, II und III) als zur Ortslage Altenberge gehörig darstellen.
Dem Einwand wird nicht gefolgt. Über die beabsichtigten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hinaus werden keine weiteren, speziell auf das Landschaftsbild abgestellten Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Der Kreis Steinfurt weist darauf hin, dass für die Kompensation der Waldfläche an der Billerbecker Straße beim Forstamt Steinfurt ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich ist und die externen Kompensationsflächen mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden sollten.

Beiden Hinweisen wird entsprochen.

Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein- Westfalen bittet um die Abstimmung der Entwässerung des geplanten Lärmschutzwalles entlang der B54 und um die Beteiligung an der öffentlichen Auslegung.
Dem Hinweis des Landesbetriebes wird entsprochen.

7.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Abwägung

Es wird angeregt die Zahl der Wohnungen zu beschränken, um damit die Einwohner-, Verkehrs- und Parkplatzdichte auf einverträgliches Maß zu begrenzen.

Der Anregung wird gefolgt.
Das Höchstmaß der zul. Wohnungen wird auf zwei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.
Das Planzeichen Nr. 1.5 der PlanzV ´90 wird in die Nutzungsschablone aufgenommen.

8.0 Offenlage

8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung

Die Bezirksregierung Münster/ Ziele der Raumordnung und Landesplanung trägt folgende Bedenken und Hinweise vor:
Zum jetzigen Zeitpunkt kann nur der erste Bauabschnitt beschlossen und der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt werden.
Der künftige Bauabschnitt (Flächennutzungsplan) kann erst später nach erneuter Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde (Dez. 62) bei der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt werden.
Gegen die veränderte Bauabschnittsbildung werden aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben.
Den Hinweisen wird gefolgt.

Das Planungsamt des Kreises Steinfurt trägt Bedenken vor. Die Stellungnahme vom 16.06.03 wird aufrechterhalten, weil die Abwägung nicht vorliegt. Im Nachgang wurde seitens der Verwaltung auf den Abwägungstext in der Begründung hingewiesen. In einer erneuten Stellungnahme wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen

Das Landesstraßenbauamt (Straßen. NRW) weist darauf hin, dass die Stellungnahme vom 20.6.03 zu beachten ist. Darin wird um die Abstimmung der Entwässerung des geplanten Lärmschutzwalles entlang der B 54 und um die Mitteilung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gebeten.
Dem Hinweis wird im Zuge der Ausbauplanung und im weiteren Planverfahren gefolgt

Die Deutsche Telekom AG (T-Com, Oldenburg) weist darauf hin, dass zur Telekommunikations-technischen Versorgung des Gebietes bereits ausgebaute Straßen für Kabelverlegungsarbeiten aufgebrochen werden müssen. Zwecks Koordinierung mit dem Straßenbau usw. ist die künftige Maßnahme mind. 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird die Zusendung einer Ausfertigung mit Begründung erbeten. Den Hinweisen wird entsprochen.
Die Deutsche Telekom AG wurde bereits seitens der Verwaltung informiert.

8.2 Bürgerbeteiligung und Abwägung

Es wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen.

Steinfurt, im Juli 2003
Ergänzt im August 2003