



Gemeinde Altenberge im Kreis Steinfurt

5

Bebauungsplan Nr. 64 „Lütke Berg III“ 1. Änderung

Begründung

10



Übersichtsplan 1:5.000

15

Gemeinde Altenberge im Kreis Steinfurt

20

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 „Lütke Berg III“ - 1. Änderung

25

30

35

40

45

50

55

Verfasser:

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

60

Planstand:

November 2003
Überarbeitet im März 2004

60

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64
„Lütke Berg III“ – 1. Änderung
der Gemeinde Altenberge / Kreis Steinfurt
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

65

Gliederung

- 70 1.0 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes
- 2.0 Ziele und Zweck der Planung
- 3.0 Geänderte Inhalte des Bebauungsplanes
- 75 3.1 Überbaubare Flächen und die Höhe
baulicher Anlagen
- 4.0 Belange des Ortsbildes
- 80 5.0 Auswirkungen der Planung
- 6.0 Verfahren

85

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64
„Lütke Berg III“ – 1. Änderung
der Gemeinde Altenberge / Kreis Steinfurt
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

90 **1.0 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**

Der hauptsächliche Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Solarsiedlung im Bereich des Quartiers Q1 und der südlich gelegenen Stichstraße. Hierbei handelt es sich um eine Solarsiedlung im Rahmen des landesweiten Projektes „50 Solarsiedlungen für Nordrhein- Westfalen“. Die entsprechende Anerkennung der geplanten Siedlung durch das Land Nordrhein- Westfalen ist bereits
95 erfolgt. Das förderungswürdige Konzept sieht eine verdichtete zweigeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen und der maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m stehen diesen Vorgaben entgegen. Deshalb sollen die überbaubaren Flächen vergrößert und die maximal zulässige Traufhöhe um 1,70m angehoben werden.

100 Weiterhin wurde während der Vermarktung der Baugrundstücke der Wunsch nach anderen Grundstücksaufteilungen mit entsprechender Vergrößerung der überbaubaren Flächen geäußert, um die Grundstücke mit Süderschließung und solche mit einer geringen Bautiefe besser ausnutzen zu können. Diesem Wunsch soll für die Quartiere Q3, Q4, Q6 und Q9 entsprochen werden. In diesem Zug sollen die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Quartiere zu Gunsten der Grundstücke geringfügig reduziert
105 werden.

In Rücksichtnahme auf die Eigentumsrechte des bestehenden Flurstücks 100 soll die öffentliche Grünfläche mit Fußweg ca. 10.00 m weiter nach Norden verschoben werden.

Die Änderung betrifft das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes mit Ausnahme des künftigen Bauabschnittes. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 12 ha.

110

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- 115
- Schaffung einer städtebaulich geordneten Bebauung
 - Änderung der Festsetzungen für die Realisierung einer Solarsiedlung (überbaubare Flächen, Höhe baulicher Anlagen, Verlegung des Fußweges)
 - Anpassung der überbaubaren Flächen an die geänderte Parzellierung

120

120 Weiterhin verfolgt die Bebauungsplanänderung den Zweck, eine Regelung der rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Nutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen zu treffen.

125 **3.0 Geänderte Inhalte des Bebauungsplanes**

3.1 Überbaubare Flächen und die Höhe baulicher Anlagen

Die bisherige Festsetzung der überbaubaren Flächen soll für Teilbereiche der Quartiere Q1, der Stichstraße nördlich von Q1, Q3, Q4, Q6 und Q9 geändert und die überbaubaren Flächen vergrößert werden.

130 Die bisherige Führung der öffentlichen Verkehrsfläche soll zu Gunsten der Grundstücke in den Quartieren Q2, Q3 und Q5 geringfügig geändert werden.

Die private Grünfläche westlich der Planstraße C wird ca. 10,00 m nach Norden verschoben.

135 Die Festsetzung der Traufhöhe von bisher 4,50 m um 1,70 m auf 6,20 m wird für den Bereich der Solarsiedlung durch Einschrieb in die Planzeichnung geändert. Zur Vereinheitlichung der Planinformationen wird für alle anderen Baugebiete ebenfalls ein Einschrieb in die Planzeichnung mit der unveränderten Festsetzung TH max. 4,50 m vorgenommen.

140 **4.0 Belange des Ortsbildes**

Die Änderung der Traufhöhe wird innerhalb eines begrenzten und zusammenhängenden Bereiches vorgenommen, der sich in seiner Eigenart als Solarsiedlung in das städtebauliche Erscheinungsbild des neu entstehenden Wohngebietes einfügt.

Die weiteren Belange des zu erwartenden Ortsbildes werden durch die Vergrößerung der überbaubaren

145 Flächen nicht wesentlich beeinträchtigt.

5.0 Auswirkungen der Planung

150 Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind noch nicht abschließend veräußert. Deshalb besteht kein Erfordernis zur Abstimmung mit den Nachbarn.

Weiterhin ist mit verträglichen Auswirkungen auf die im Umfeld des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen zu rechnen.

155 Belange der übergeordneten Planung, der Ver- und Entsorgung, der Eingriffe in Natur und Landschaft, des Verkehrs und der Umweltverträglichkeit, des Immissionsschutzes sowie bodenordnende Maßnahmen werden von der Änderung nicht berührt.

6.0 Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Deshalb kann das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

160

Steinfurt im November 2003, Überarbeitet im März 2004