

STADT UND LANDSCHAFT

Stadtplanung/ Architektur/ Landschafts-/ Erschließungs-/ Verkehrsplanung

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Mühlenweg“ der Gemeinde Altenberge im Kreis Steinfurt

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Architektin Heike Bühning

im Juli 2003

ergänzt im August 2003

ergänzt im November 2003

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Mühlenweg“ der Gemeinde Altenberge / Kreis Steinfurt

Gliederung

1.0 Räumliche und strukturelle Situation

2.0 Planungsrechtliche Situationen

2.1 Der Gebietsentwicklungsplan

2.2 Der Flächennutzungsplan

3.0 Planung

3.1 Projektbeschreibung

4.0 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Höhe baulicher Anlagen

4.4 Zahl der Vollgeschosse

4.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.0 Belange des Ortsbildes

6.0 Erschließung und Verkehr

6.1 Erschließung

6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

7.0 Aspekte der Umweltverträglichkeit

7.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht aufgrund UVPG § 3 Anlage 1 - Punkt 18.7.2

7.2 Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

7.3 Altlasten

8.0 Fragen der Durchführung

8.1 Ver- und Entsorgung

8.2 Immissionsschutz

8.3 Bodenordnende Maßnahmen

9.0 Flächenbilanz

10.0 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

10.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung

10.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Abwägung

11.0 Offenlage

11.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung

11.2 Bürgerbeteiligung und Abwägung

1.0 Räumliche und strukturelle Situation

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Gemeinde Altenberge befindet sich ca. 500 Meter nordwestlich des Ortskernes von Altenberge im Bereich Mühlenweg/ Paschhügel.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Gemarkung Altenberge, Flur 54, Flurstücke 6, 7, 373, 428 und 429. Es wird nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen, westlich vom Mühlenweg, südlich von Wohnbebauung am Mühlenweg und östlich von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die bis an die Borghorster Straße/ Landesstraße 510 in 150m Entfernung heranreichen, begrenzt.

Das Plangebiet wird zurzeit gewerblich und privat genutzt. Die private Nutzung erfolgt im nördlichen Bereich teilweise als Weide und Gartenanlage. Hier ist ein künstlicher Teich und Grünbestand vorzufinden. Die Fläche ist weitgehend frei von baulichen Anlagen.

Im südlichen und westlichen Planbereich liegt eine bauliche Nutzung vor. Sie besteht aus einem historischen Mühlenbaukörper mit einem direkt angefügten Gebäude. Beide Gebäudeteile werden für einen Landhandel mit Lagerräumen genutzt. Im dazu gehörigen Außenbereich ist ein großflächiger Park- und Verladeplatz mit einem abgesperrten Bereich für den Außenverkauf vorzufinden.

Bei dem Mühlengebäude handelt es sich um ein konisch zulaufendes Bruchsteingebäude aus dem 19. Jahrhundert. Die ursprünglichen Mühlenmerkmale wie Dachkappe und Mühlenflügel sind nicht mehr vorhanden. Eine Prüfung durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege in Münster ergab, dass es sich hierbei nicht um ein denkmalwürdiges Gebäude handelt. Jedoch ist das Gebäude aufgrund seiner städtebaulichen und topografischen Lage am Ortsrand, als auch wegen seiner typischen ortsprägenden Architektur als erhaltenswert einzustufen.

Bei dem angrenzenden Gebäude handelt es sich um einen ein- bis zweigeschossigen Baukörper in Ziegelbauweise mit Satteldach. Die Architektursprache erinnert an Gewerbebauten und stellt sich an dieser Stelle als unpassend und nicht erhaltenswert dar. Dieses Argument wird durch den schlechten baulichen Zustand, den hohen Versiegelungsgrad der Hoffläche und das Fehlen von Grünbestand gestützt. Der Landhandel soll aus privaten Gründen zeitnah aufgegeben werden.

Ebenso sollen die zwei Einfamilienhäuser am Westrand aus privaten Gründen im Zuge der Baumaßnahme aufgegeben werden.

Als umgebende Bebauung im Bereich Mühlenweg und Nordstraße ist größtenteils ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorzufinden.

Als eine besondere Qualität des Plangebietes ist die Lage am Ortsrand auf dem Paschhügel zu nennen, weil sich dem Betrachter an dieser Stelle eine besonders schöne Aussicht auf die münsterländische Parklandschaft bietet.

Die Standortwahl stützt sich auf die günstige Lage zu den Städten Münster, Emsdetten, Nordwalde und Steinfurt, als auch auf die geringen Entfernungen zu den Bundesautobahnen 1 und 43, und der Bundesstraße 54. Sie ermöglichen das schnelle Erreichen der nächsten Oberzentren wie die Stadt Münster und das Ruhrgebiet.

Die Nahversorgung der Anwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Ortskern ausreichend gewährleistet. In ca. 300 bis 400 m Entfernung befinden sich ein Kinderspielplatz, ein Kindergarten, Schulen und Sportstätten.

2.0 Planungsrechtliche Situationen

2.1 Der Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster sieht für den Planbereich und darüber hinaus eine Wohnbaufläche vor. Die Kontur des Plangebietes schöpft die dargestellte Größe des GEP nicht aus.

2.2 Der Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ und in einem Teilbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die geplante Nutzung widerspricht dieser Darstellung, deshalb soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

3.0 Planung

3.1 Projektbeschreibung

Eine weitere Verwendungsmöglichkeit sowohl für die bestehenden Gartenanlage und das Ziegelgebäude als auch für die zwei Einfamilienhäuser wurde für die angestrebte Nutzung geprüft und konnte nicht gefunden werden. Deshalb sollen sie entfernt und gegen neue Gebäude ersetzt werden.

Das erhaltenswerte Mühlengebäude soll in seiner typischen Eigenart erhalten und mit einer neuen Dachkappe und entsprechenden Mühlenflügeln wieder hergestellt werden. Die Umnutzung der Mühle ist erwünscht und dient dem Erhalt des Gebäudes.

Die weiterhin anhaltende Nachfrage nach Wohnraum unterstützt eine Bebauung mit Wohnhäusern. Deshalb soll in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung ein weiteres Wohngebiet in einer

städtebaulichen geordneten Bauweise entstehen.

Da für diesen Bereich keine verbindliche Planung vorliegt, soll mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Planungsrecht geschaffen werden. Die Aufstellung des Planes verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes
- Schaffung von Baurecht für sechs Einzelhäuser mit ca. 25 Wohneinheiten, einem Cafe und einer Tiefgarage mit Parkdeck
- Erhaltung, Instandsetzung und Umnutzung des historischen Mühlenbaukörper
- Entsiegelung der Hoffläche
- Schaffung neuer Grünstrukturen als Übergang zur Landschaft

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.

Im östlichen Planbereich soll eine Wohnbebauung mit zwei Einzelhäusern entstehen. Die Häuser sollen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit geneigtem Dach erhalten. Im nördlichen Planbereich sollen drei Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise ebenfalls mit geneigtem Dach entstehen. Der Mühlenbaukörper soll um ein eingeschossiges Gebäude mit sehr flach geneigtem Dach ergänzt werden. Mit dieser sich unterordnenden Höhenentwicklung soll dem späteren Erscheinungsbild der Mühle, als städtebaulich prägendes Element Rechnung getragen werden.

Entstehende Freiflächen sollen gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten werden. Nähere Auskunft kann dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Um eine zeitgemäße umweltschonende Energiegewinnung zu ermöglichen, sollen alternative Energieanlagen wie z. B. Fotovoltaikanlage oder Ähnliches zugelassen werden. Ebenso ist die Begrünung von Dächern und die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster erwünscht.

4.0 Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

In dem mit WA gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sowohl ausnahmsweise zulässige Nutzungen als auch Vergnügungsstätten und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig. Damit sollen die Anwohner vor Verkehrs- und Lärmbelastungen geschützt werden. Damit orientiert sich die Festsetzung an den rechtlichen Möglichkeiten, wonach das

Gesetz den Vorhaben- und Erschließungsplan weder an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB noch an die Baunutzungsverordnung oder die Planzeichenverordnung bindet.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundstücksausnutzung der mit WA gekennzeichneten Flächen entspricht mit der Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,6 bis 0,8 den maximalen Werten des § 17 BauNVO für zweigeschossige Gebäude.

Mit diesen Festsetzungen soll die Nutzungsdichte auf ein verträgliches Maß beschränkt und eine angemessene und durchgrünte Bebauung entstehen.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Ein ruhiges Erscheinungsbild der gesamten Bebauung wird durch die Festsetzung der Dachneigungen und der Höhenentwicklung erzielt. Für die Gebäude Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 7 ausschließlich des Mühlenbaukörpers sollen die maximalen Firsthöhen festgesetzt werden. Für die Tiefgarage mit Parkdeck wird die Oberkante des fertigen Fußbodens bzw. Fahrfläche festgesetzt. Sie sollen sich aufgrund der bewegten Topografie auf NN beziehen.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse soll für das Plangebiet differenziert werden.

Für die Gebäude 1, 2, 5, 6 und 7 sollen zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Im zweiten Obergeschoss der Gebäude 1 und 2 soll ein Staffelgeschoss bzw. ein ausgebautes Dachgeschoss möglich sein. Mit dem Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss soll zur Begrenzung der Nutzungsdichte kein weiteres Vollgeschoss entstehen.

Der ergänzende Baukörper (Gebäude 3, Cafe) soll sich mit nur einem Vollgeschoss dem Mühlenbaukörper unterordnen. Für die Mühle soll keine Festsetzung getroffen werden, weil das Gebäude durch seine Kubatur bereits eingeschränkte Ausbaumöglichkeiten bietet.

Damit passt sich die Regelung der Geschossigkeit an die umgebende Bebauung an und beeinträchtigt nicht die städtebauliche Wirkung der Mühle.

4.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das mit WA gekennzeichnete Gebiet soll die Bebauung als offene Bauweise für sechs Einzelhäuser incl. Mühle mit seitlichem Grenzabstand zugelassen werden.

Der vorhandene Mühlenbaukörper soll baulich ergänzt und mit dem Neubau (Gebäude Nr.3) verbunden

werden. Dadurch entsteht ein Einzelgebäude, das der offenen Bauweise entspricht. Aus diesem Grunde wird die Mühle in die überbaubare Fläche einbezogen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen für die Gebäude Nr. 1, 2, 5, 6 und 7 ist jeweils ein Einzelhaus in offener Bauweise zugelassen. Damit entspricht die Festsetzung der umgebenden Bebauung am Mühlenweg und an der Nordstraße.

Die Darstellung der überbaubaren Flächen stellt die maximale horizontale Ausdehnung der Gebäude dar. Die Einteilung in mehr als sechs Einzelhäuser ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

5. 0 Belange des Ortsbildes

Das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes soll von der bestehenden Mühle auf Grund ihrer Höhe und der ablesbaren Architektur bestimmt werden.

Zur Wiederherstellung des typischen Charakters der Mühle soll das Gebäude im Rahmen der Wiederherstellung eine Kappe und Mühlenflügel erhalten.

Die geplanten Gebäude sollen sich in ihrer Höhenentwicklung der Mühle unterordnen und durch eine zurückhaltende stimmige Architektursprache den Bereich aufwerten. Sie sollen in Form, Proportion, Farbe und Material gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Zur Schaffung eines ruhigen Erscheinungsbildes sollen die Gebäude Nr. 1 und 2 eine einheitliche äußere Architektursprache erhalten.

Die Dachform der Hauptdächer für die Gebäude Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 7 soll auf Walm-, Zelt- oder Satteldach beschränkt werden. Damit orientiert sich die Festsetzung an den ortstypischen Dachformen für Wohnhäuser.

6.0 Erschließung und Verkehr

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mühlenweg. Hierbei handelt es sich um eine untergeordnete Sammelstraße, die das angrenzende Wohngebiet mit dem südöstlich liegenden Ortskern verbindet. Er ist bis zum Planbereich als Anliegerstraße und anschließend als landwirtschaftlicher Weg ausgebaut. Ortseinwärts führt der Mühlenweg unmittelbar zur Borghorster Straße (L 510), einer Straße mit überregionaler Bedeutung. Sie verbindet Altenberge mit Nordwalde, Münster und Steinfurt.

Die Grundstücke der Gebäude Nr. 1, 2 und 3 liegen direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche des Mühlenweges und gelten damit verkehrstechnisch als erschlossen. Die nördlich stehenden Einzelhäuser Nr. 5, 6 und 7 sollen über eine straßenähnliche Fläche erschlossen werden, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger gesichert wird.

Um diese Erschließungsfläche künftig gefahrlos erreichen zu können, soll der Ausbau des Mühlenweges bis zur nördlichen Außenkante der zuvor genannten Fläche fortgesetzt werden. Der Ausbau soll zu Lasten des Investors erfolgen.

6.2 Ruhender Verkehr/Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Häuser Nr. 1, 2 und 3 (Cafe) sollen auf dem eigenen Grundstück in ausreichender Anzahl in der Tiefgarage und Parkdeck hergestellt werden.

Die Stellplätze auf dem Parkdeck sollen als offene oder eingegrünte Plätze angeboten werden.

Für die nördlich gelegenen Gebäude Nr. 5, 6 und 7 sollen neben Carports, offene begrünte Stellplätze und Garagen zugelassen werden.

7.0 Aspekte der Umweltverträglichkeit

7.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht aufgrund UVPG § 3

Anlage 1 - Punkt 18.7.2

Das Vorhaben ist als städtebauliches Projekt dem Punkt 18.7.2 der Anlage 1 zuzuordnen.

Aufgrund der Grundstücksgröße werden die Zielgrößen der Anlage 1 nicht erreicht. Eine UVP-Pflicht bzw. eine Vorprüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß UVPG ist daher nicht durchzuführen.

Kumulierende Vorhaben gem. § 3 b (2) UVPG

Das sind mehrere Vorhaben derselben Art, die zusammen die für eine Regel-UVp maßgebenden Größen- oder Leistungswerte erreichen bzw. überschreiten. Diese Vorhaben können auch von mehreren Trägern umgesetzt werden. Wichtig ist, dass sie gleichzeitig realisiert werden sollen, in engem Zusammenhang stehen und einem vergleichbaren Zweck dienen.

Eine kumulierende Wirkung mit anderen geplanten Vorhaben innerhalb der Gemeinde oder in angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist nicht festzustellen. Räumlich besteht ein Bezug zur „Hinterbebauung“ Nordstraße – Erschließung über den Mühlenweg – VBB Mühlenweg / Bergstraße. In dem Planbereich entstehen ca 5 EH / DH auf einer Fläche von ca. 5780 qm. Auch unter Einbeziehung dieser Planfläche werden die Zielwerte gemäß UVPG § 3 Anlage 1 nicht erreicht.

Auch unter den Aspekten der betroffenen Schutzgüter (Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern) sind keine **erheblichen** Beeinträchtigungen erkennbar.

7.2 Beurteilung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist nicht erforderlich.

In der Summe ist festzustellen, dass **erhebliche und nachteilige** Umweltauswirkungen durch das Vorhaben **nicht entstehen**. Die entstehenden Beeinträchtigungen werden über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

7.3 Altlasten

Altlasten, Altstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

8.0 Fragen der Durchführung

8.1 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Erschließungsplanes soll die Schmutzwasserleitung innerhalb des Plangebietes voraussichtlich über das Grundstück Mühlenweg Nr. 10 zum vorhandenen Schmutzwasserkanal im Mühlenweg geführt werden. Zur Sicherung der Leitungsführung soll innerhalb des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden. Die Leitungsführung außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll vertraglich zwischen den Beteiligten geregelt werden.

Eine eingehende Prüfung der Abwasserleitungen durch die Verwaltung und das Planungsbüro Hahm GmbH in Osnabrück ergab, dass die vorhandenen Leitungen und die Kläranlage in Altenberge die anfallenden Mengen Schmutzwasser aufnehmen können.

Das anfallende Regenwasser wird über ein Rigolen- Mulden- System unter Einbeziehung eines vorhandenen Versickerungsbrunnens entsorgt. Entsprechende Bodengutachten mit Berechnung liegen vor.

Weiterhin sollen zur Versorgung der künftigen Anwohner die vorhandenen Versorgungsnetze für Strom und Wasser usw. innerhalb des Mühlenweges genutzt werden.

8.2 Immissionsschutz

Geringfügige Lärmimmissionen von der Landesstraße 510 und von den Gewerbebetrieben im Rahmen des Bebauungsplanes „Grottemeyer“ Nr. 59 der Gemeinde Altenberge sind nicht auszuschließen. Hier sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI im Abstand von mindestens 200 m zulässig. Die entsprechende Zufahrt erfolgt von der Borghorster Straße.

8.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes ca.	6.207 qm	100 %
davon:		
- überbaubare Fläche	2.028 qm	32,7 %
- Privatstraße.	110 qm	1,8 %
- festgesetzte Grünfläche	770 qm	12,4 %
- Gemeinschaftsanlage	685 qm	11,0 %
- unbebaute Fläche	2.614 qm	42,1 %
- private Grundstücksfläche		

10.0 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

10.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung

Die RWE Gas AG trägt weder Anregungen noch Bedenken vor. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme durch die RWE Gas AG erfolgt, weil die Erdgasleitungsnetze der VEW Energie AG, WFG-AG, WGV und der RWE Energie AG in die RWE Gas AG eingebracht wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Staatliche Umweltamt Münster trägt keine Anregungen vor. Es wird mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes bei einer zeitnahen Aufgabe der vorhandenen gewerblichen Nutzung keine Bedenken bestehen.

Die Information wird zur Kenntnis genommen

Die Industrie- und Handelskammer Münster meldet folgende Anregungen und Bedenken an:

Punkt 1.0 Immissionsschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan „Grottemeyer“ Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI im Anstand von 200m bis 300m zulässig sind und eine entsprechende Zufahrt von der Borghorster Straße besteht. Es ist davon auszugehen, dass es zu keinen Schwierigkeiten mit dem Immissionsschutz kommen wird. Jedoch ist es notwendig dass in der Begründung bzw. im Erläuterungsbericht eine entsprechende Auseinandersetzung erfolgt.

Punkt 2.0 Der vorh. Gewerbebetrieb Mühlenweg 10 ist zu klassifizieren und subsumieren unter § 4 (3) Nr.2 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sein sollen, überplanen den vorh. Gewerbebetrieb. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wie Versicherungsvertretungen, Internetverkauf, Schreibbüros, Softwareentwicklungen usw. sollten ausnahmsweise zulässig sein

Zu Punkt 1.0: Dem Hinweis wird entsprochen.

Folgender Text wird unter „6.2 Immissionen“ in die Begründung aufgenommen:

„Geringfügige Lärmimmissionen von der Landesstraße 510 und von den Gewerbebetrieben im Rahmen des Bebauungsplanes „Grottemeyer“ Nr. 59 der Gemeinde Altenberge sind nicht auszuschließen. Hier sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI im Abstand von mindestens 200 m zulässig. Die entsprechende Zufahrt erfolgt von der Borghorster Straße.

Zu Punkt 2.0:

Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden, weil der vorh. Gewerbebetrieb (Landhandel) am Mühlenweg zeitnah an dieser Stelle aufgegeben wird und die entsprechenden Gebäudeteile entfernt werden. Deshalb besteht für eine planungsrechtliche Sicherung des Gewerbebetriebes kein Bedarf.

Dem nächsten Hinweis wird nicht entsprochen.

Es handelt sich hier um ein Wohngebiet in dem nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zum Schutz der Anwohner vor Immissionen nicht zulässig sein sollen. Damit orientiert sich die Festsetzung an den rechtlichen Möglichkeiten, wonach das Gesetz den Vorhaben- und Erschließungsplan weder an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB noch an die Baunutzungsverordnung oder die Planzeichenverordnung bindet.

Das Planungsamt des Kreises Steinfurt äußert keine Anregungen, jedoch Bedenken und Hinweise. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Einleitung in vorh. Brunnen ist nicht zulässig. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte auf eine Versickerung verzichtet werden.

Den Hinweisen und Bedenken wird nicht gefolgt.

Nach Abstimmung am 22.8.03 seitens der Planung mit dem Kreis Steinfurt/ UWB, Herrn Stöppel und Herrn Schultz wird entsprechend dem Gutachten des Büros de Reuter/ Altenberge und dem Erschließungskonzept des Büros Stadt und Landschaft dem grundsätzlichen Regenwasser-Entwässerungskonzept zugestimmt. Der vorh. Brunnen wird nur als Zisterne ohne Versickerung genutzt, befahrbare Flächen sind über die Mulden in die Rigolen zu entwässern. Ein Antrag auf Einleitung entspr. WHG mit entspr. Fachplanung ist dem Bauantrag beizufügen.

Das Landesstraßenbauamt (Straßen. NRW) bittet um Beteiligung bei der öffentlichen Auslegung.

Dem Hinweis wird entsprochen

Die Deutsche Telekom AG (DTAG) äußert keine Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise.

Punkt 1.0 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Punkt 2.0 Die DTAG benötigt einen separaten Grundbucheintrag zur dinglichen Sicherung eines Leitungsrechtes.

Punkt 3.0 Eine wirtschaftliche unterirdische Erschließung ist nur bei einer koordinierten Erschließung möglich. Sie beantragt daher folgendes sicherzustellen:

Punkt 3.1. Eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen.

Punkt 3.2 Für Flächen gem. § 9 (1) Ziff. 21 BauGB zugunsten der Deutschen Telekom AG eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts in das Grundbuch aufgenommen wird:

„Die DTAG ist berechtigt, Telekommunikationsanlagen in dem Grundstück zu verlegen, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten, erforderlichenfalls zu erneuern, sowie das Grundstück im hierfür erforderlichen Umfang zu betreten oder durch Bedienstete oder Beauftragte betreten zu lassen.

Über und in unmittelbarer Nähe sowie 50 cm beiderseits der Telekommunikationsanlagen dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG auf dem Grund und Boden keine Einwirkungen vorgenommen werden (Baumaßnahmen, Baumpflanzungen, Weidezäune, Mieten, Auslegen von Drainagerohren, Herstellen von Entwässerungsgräben und dgl.), durch die Telekommunikationsanlagen gefährdet oder beschädigt werden können.“

Punkt 3.3 Dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und der DTAG auszuhändigen.

Punkt 3.4 Dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Den Hinweisen und dem Antrag wird entsprochen.

Den Hinweisen und Anregungen wird seitens des Investors grundsätzlich zugestimmt, jedoch bedürfen sämtliche Maßnahmen seitens der Deutschen Telekom AG der Abstimmung mit dem Investor.

10.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Abwägung

Herr Bäumer, Anwohner Mühlenweg Nr. 17 in Altenberge, trägt folgende Anregungen und Bedenken vor:

Punkt 1.0) Für die direkten Anlieger wird eine Lärmbelastung durch ein enormes Verkehrsaufkommen insbes. im Bereich der Tiefgarage und des Parkdecks befürchtet. Er schlägt vor, die Stellplätze unter den Gebäuden 1 und 2 oder in der südöstlichen Plangebietsecke anzuordnen.

Zu Punkt 1.0) Stellplätze:

Den Anregungen kann aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden, weil das unmittelbare Umfeld des alten Mühlenbaukörpers in Anlehnung an die ursprüngliche städtebauliche Situation in der vertikalen sowie horizontalen Entwicklung unbebaut sein soll. Die Schaffung einer Tiefgarage unterstützt durch den Verzicht auf eine überirdische Garagenanlage den Eindruck des freien unbebauten Umfeldes der Mühle.

Damit kann das Gebäude mit den künftigen Mühlenblättern auf einem der höchsten Punkte der Gemeinde, gut zum Ortskern wirken und seiner städtebaulichen Bedeutung im Ort gerecht werden. Folglich werden die sonstigen Gebäude an den Plangebietsrändern angeordnet. Ein Teil der verbleibenden Freiflächen soll für Stellplatzanlagen genutzt werden, die so angeordnet sind, dass eine möglichst geringe Fläche für Erschließungsanlagen verbraucht wird. Das heißt, dass vorhandene Verkehrsflächen genutzt werden sollen, um die Schaffung weiterer versiegelter Flächen zu vermeiden und unversiegelte Flächen zu schonen.

Schallbelastung:

Es ist davon auszugehen, dass durch die Fahrzeugbewegungen innerhalb der Tiefgarage kaum Lärm nach außen dringt. Weiterhin werden die überirdischen Stellplätze auf dem Parkdeck eingegrünt, was zu einer Schalldämpfung und einem Sichtschutz führt. In diesem Zusammenhang wird auf dem Parkdeck direkt am Mühlenweg auf 2 Parkplätze verzichtet und stattdessen ein Pflanzgebot vorgesehen. Ferner soll das Parkdeck nachts mit einer Schranke geschlossen werden.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich die künftige Schallsituation durch die städtebauliche Neuordnung eher verbessern als verschlechtern wird, weil durch die Aufgabe des Landhandels der bisherige Anlieferungs- und Einkaufsverkehr entfällt.

Punkt 2.0) Weiterhin regt Herr Bäumer an, anstelle der Gebäude 1 und 2 sollten besser drei Stadtvillen entstehen und der Cafe-Betrieb sei fraglich.

Punkt 2.0) Stadtvilla, Cafebetrieb:

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Bei den Gebäuden 1 und 2 handelt es sich wie bei „Stadt villen“ ebenfalls um Einzelgebäude im Sinne der BauNVO. Durch die geplante untergeordnete Höhenentwicklung der Gebäude 1 und 2, die stark gegliederten Fassaden und die geneigten Dächer, fügt sich die Planung in den umgebenden Bestand ein. Weiterhin war es der Wunsch der Gemeinde und des Investors im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung der Allgemeinheit Wohneigentum anbieten zu können, das auf pflegeintensive Gärten verzichtet und das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft fördert. Im Rahmen der Vermarktungsanalyse konnte festgestellt werden, dass insbesondere ältere Menschen die Wohnqualität dieser Häuser und die soziale Kontrolle dieser Wohnform wünschen. Damit kann der Nachfrage nach Wohneigentum in größeren Häusern entsprochen werden.

Dem Wunsch nach kleinteiligen Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken wird an der nördlichen Plangebietsgrenze entsprochen.

Weiterhin kann für Herrn Bäume r im Hinblick auf die derzeitige hohe Versiegelung des Grundstücks aufgrund der geplanten Eingrünung des Grundstücks künftig mit einer deutlichen Verbesserung des Wohnumfeldes gerechnet werden.

Cafe:

Die Vermarktung des Cafebetriebes obliegt dem Investor und ist in einem WA-Gebiet zulässig. Das Cafe wird voraussichtlich bis ca. 22 Uhr betrieben.

Für das Cafe ist eine überregionale Bedeutung für den Rad- und Wandertourismus zu erwarten. Der Autoverkehr wird daher zweitrangig sein.

Punkt 3.0. Weiterhin regt Herr Bäume r an, die östlich des Plangebietes liegende Fläche einzubeziehen und die Erschließung für die Gebäude 1 und 2 darüber zu führen.

Zu Punkt 3.0)

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Für die Erschließung der östlichen Fläche fehlt die komplette Infrastruktur. Eine Nutzung wäre nur mit erheblichem Aufwand möglich. Weiterhin ist es Wunsch der Gemeinde Altenberge die städtebauliche Entwicklung in diese Richtung nicht auszudehnen.

Zusagen seitens des Investors sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Weitere Bedenken wurden von Frau Wessler, Anwohnerin des Mühlenweges vorgetragen. Sie äußert Bedenken bezüglich des Verkehrsaufkommens und fragt nach der Größe des Cafes und einer Außenbewirtung.

Den Bedenken wird nicht entsprochen.

Voraussichtlich wird das Cafe eine Größe von ca. 200m² und eine Außenterrasse mit Bewirtung erhalten. Seitens des Investors wird ein ruhiger Cafebetrieb zugesichert. Zu den Punkten „Verkehrsaufkommen“ und „Schall“ wird auf die Anregungen und Bedenken von Herrn Bäumer verwiesen.

11.0 Offenlage

11.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung

Die IHK (Industrie- und Handelskammer Münster) trägt Anregungen und keine Bedenken vor.

- 1.0 Es wird angeregt zusätzlich zu den Hinweisen in der Begründung in die Planzeichnung unter „Hinweise“ aufzunehmen, dass Immissionen u. a. durch Gewerbebetriebe aus dem Bebauungsplanbereich Grotemeyer nicht auszuschließen sind. Begründet wird es damit, dass die Problematik zur Sicherstellung des Immissionsschutzes in diesem Verfahren nicht abschließend geklärt werden.
- 2.0 Weiterhin wird angeregt die Nutzungen des §4 Abs.3 Nr.2 BauNVO nicht auszuschließen, hierbei handelt es sich um Gewerbebetriebe aus dem tertiären Bereich. Zur Begründung wird auf die Stellungnahme von August 2003 verwiesen.

Zu 1.0: Die Anregung wird aufgenommen.

Die Planzeichnung wird um folgenden Text ergänzt:

„3.7 Immissionsschutz

Geringfügige Lärmimmissionen von der Landesstraße 510 und von den Gewerbebetrieben im Rahmen des Bebauungsplanes „Grotemeyer“ Nr. 59 der Gemeinde Altenberge sind nicht auszuschließen. Hier sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI im Abstand von mindestens 200 m zulässig. Die entsprechende Zufahrt erfolgt von der Borghorster Straße.“

Zu 2.0

Der Abwägungsbeschluss von August 2003 wird beibehalten.

Der Kreis Steinfurt/ Frau Robrook teilt folgenden Hinweis mit:

Einer Versickerung von Niederschlagswasser wird nur zugestimmt, wenn:

- 1.0 Das anfallende Niederschlagswasser über ein Muldenrigolensystem versickert wird.
- 2.0 Zwischen Mulde und Rigole bzw. unterhalb der Rigole bis zu Kluftgestein ein durchlässiges Bodenmaterial mit einem kf-wert von ca. $1,0 \times 10^{-5}$ eingebaut wird.
- 3.0 Die genauen Bodenverhältnisse vor Ort erkundet werden.
- 4.0 Die Versickerung bedarf einer Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz
- Den Bedingungen wird zugestimmt.

Das Landesstraßenbauamt - Straßen.NRW trägt weder Anregungen, noch Bedenken vor. Es bittet um Mitteilung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

Der Bitte wird entsprochen.

Die Deutsche Telekom AG (DTAG) verweist auf die Stellungnahme vom 29.7.03.

Die Abwägung von August 2003 wird beibehalten.

11.2 Bürgerbeteiligung und Abwägung

Ein Anwohner des Mühlenweges in Altenberge trägt folgende Anregungen und Bedenken vor:

- 1.0 Die vorgetragenen Anregungen während der Bürgerversammlung werden aufrechterhalten.
- 2.0 Die Verlagerung der Tiefgarage in den südöstlichen Teil des Plangebietes wird vorgeschlagen.
- 3.0 Die Erschließung der Tiefgarage vom Mühlenweg aus wird grundsätzlich abgelehnt, weil die Ein- und Ausfahrt bzw. die Einmündung der Nordstraße auf dem höchsten Punkt des Mühlenweges liegen und dadurch eine verkehrsrechtliche Gefahrenquelle entsteht.
- 4.0 Die Tiefgarage stellt für die Anwohner eine enorme Lärmbelästigung dar.
- 5.0 Als Alternative zur Tiefgaragenererschließung werden zwei Varianten vorgeschlagen:
 - 5.1 Zufahrt zur Tiefgarage inkl. Parkdeck vom Mühlenweg aus vor der Mühle her und weiterführend zwischen Mühle und Gebäude 2.
 - 5.2 Zufahrt von der nordwestlichen Erschließungsstrasse weiterführend zwischen Gebäude 5 und 7 (anstelle des Gebäudes 6). Der Wegfall des Gebäudes 6 hat gleichzeitig den Vorteil, dass durch die freie Sicht in die Landschaft die Attraktivität des Cafes gesteigert wird.

Zu 5.1 wird auf die Abwägung von August 2003 verwiesen.

Zu 5.2) Der Anregung wird nicht gefolgt.

Wie bereits in der Abwägung im August 2003 dargestellt wurde, erfolgt die Anordnung des Parkplatzes an dieser Stelle aus besonderen städtebaulichen Gründen, das heißt, dass das Umfeld der Mühle frei und unbebaut sein soll. Der Verzicht auf das Gebäude Nr. 6 würde die verbleibende Bebauung in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild unvollständig und lückenhaft wirken lassen.

Weiterhin würde die künftige Begrünung des Plangebietes die freie Sicht in die Landschaft einschränken. Hier kann von keiner Steigerung der Attraktivität ausgegangen werden.

Steinfurt im Juli 2003, ergänzt im August und November 2003

