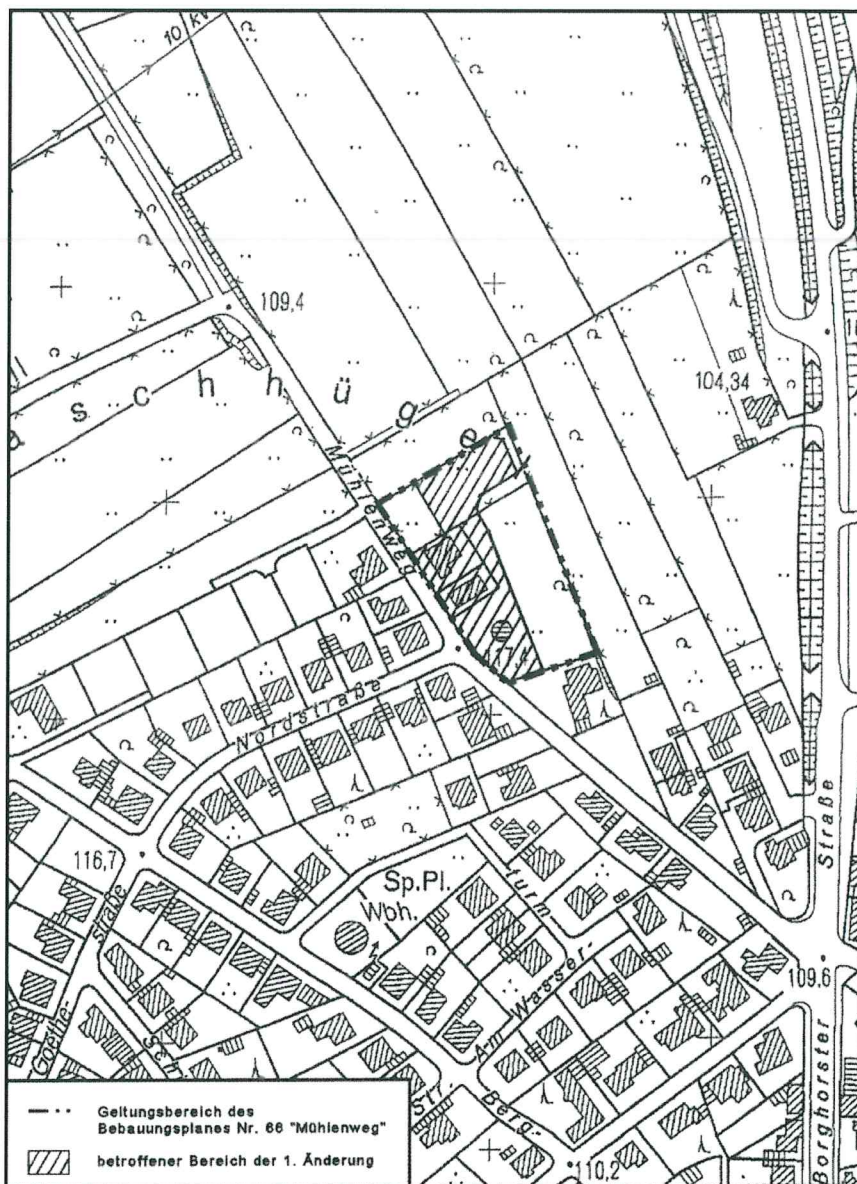




Gemeinde Altenberge Im Kreis Steinfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung

Begründung



Übersichtsplan o. M.

Gemeinde Altenberge im Kreis Steinfurt

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Mühlenweg“ - 1. Änderung

Verfasser:

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

Planstand:

März 2005

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66
„Mühlenweg“ – 1. Änderung
der Gemeinde Altenberge / Kreis Steinfurt
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Gliederung

1.0 Anlass für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

3.0 Geänderte Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Geltungsbereich der Änderung

3.2 Gemeinschaftsstellplatzanlage

3.3 Überbaubare Fläche Gebäude 4 (Tiefgarage)

3.3.1 Überbaubare Flächen Gebäude 6 und 7

4.0 Belange des Ortsbildes

5.0 Auswirkungen der Planung

6.0 Verfahren

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66
„Mühlenweg“ – 1. Änderung
der Gemeinde Altenberge / Kreis Steinfurt
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

2.0 Anlass für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan weist für die Mehrfamilienhäuser (Gebäude Nr. 1, 2) und das historische Mühlengebäude mit Cafe (Gebäude Nr. 3) eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit einem Parkdeck aus. Die fußläufige Erschließung der Gebäude Nr. 1 und 2 erfolgt über einen Weg zwischen dem Parkdeck und dem Gebäude Nr. 3. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich eine Zufahrt für den motorisierten Verkehr (Rettungsfahrzeuge, Anwohner, Anlieferung etc.).

Im Rahmen der laufenden Planungen zur Bauausführung wurde festgestellt, dass die Herstellung einer Tiefgarage mit einem Parkdeck nur mit einem erheblichen baulichen und finanziellen Aufwand realisierbar ist.

Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze für die Gebäude Nr. 1 und 2 ergab, dass die Stellplätze innerhalb der für die Tiefgarage vorgesehenen Fläche nachgewiesen werden können. Deshalb soll auf die Tiefgarage verzichtet und dieser Bereich ausschließlich für die erforderlichen Stellplätze dieser Gebäude verwendet werden. Er soll als Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. Carport-Anlage ausgebaut werden. Zwischen der Anlage und dem Grundstück des Gebäudes Nr. 3 soll der bisher geplante Weg auf 4.00 m verbreitert werden, damit er auch für Kraftfahrzeuge und Fußgänger gleichermaßen nutzbar wird.

Seitens des Investors wurde kürzlich ein Teil des südlich angrenzenden Grundstücks des Hauses Mühlenweg Nr. 10 erworben und steht nun zur Verfügung. Hier können die erforderlichen Stellplätze für das Gebäude Nr. 3 teilweise am südlichen Plangebietsrand und auf dem vorgenannten Grundstück nachgewiesen werden. Die bisherige Zufahrt für die Anwohner am südlichen Plangebietsrand soll ebenfalls weiter nach Süden auf das vorgenannte Grundstück verschoben werden.

Grundsätzlich soll sich an den Plangebietsgrenzen, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie sonstiger Grundzüge der Planung nichts ändern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Wünschen der künftigen Erwerber und den konkreten Planungen teilweise entgegen und sollen nun im Rahmen eines Änderungsverfahrens angepasst werden.

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung einer städtebaulich geordneten Bebauung
- Anpassung der Festsetzungen zur Realisierung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. Carport-Anlage, Schaffung von Stellplätzen an der südlichen Plangebietsgrenze
- Anpassung der überbaubaren Flächen der Gebäude 6 und 7 und geringfügige Verschwenkung des angrenzenden Leitungsrechtes

3.0 Geänderte Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 6 tlw., 7, 373, 428 und 429 (teilweise).

3.2 Gemeinschaftsstellplatzanlage

Die Darstellung einer Tiefgarage mit Parkdeck soll in die Darstellung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage geändert werden. Carports sollen zulässig sein. Am südlichen Plangebietsrand soll zur Fortführung der überwiegend außerhalb des Plangebietes liegenden Stellplatzanlage für das Mühlencafé, die im Geltungsbereich liegende Teilfläche entsprechend der Nutzung, als Stellplatzanlage, festgesetzt werden.

3.3 Überbaubare Fläche Gebäude 4 (Tiefgarage)

Die Darstellung einer überbaubaren Fläche für den Bereich der Carport-Anlage bzw. vormals Tiefgarage kann entfallen. Da es sich bei einem Carport nicht um ein Gebäude handelt.

3.3.1 Überbaubare Flächen Gebäude 6 und 7

Die überbaubaren Flächen der Gebäude 6 und 7 sollen der konkreten Projektplanung und dem Grundstückszuschnitt angepasst werden. Deshalb sollen beide überbaubaren Flächen weiter nach Osten verschoben werden.

4.0 Belange des Ortsbildes

Durch den Verzicht auf die Tiefgarage und die Umverteilung des ruhenden Verkehrs auf einen größeren Bereich, lässt eine Verbesserung der Situation für die Anwohner erwarten.

Die weiteren Belange des zu erwartenden Ortsbildes werden durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt.

5.0 Auswirkungen der Planung

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

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

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

Da durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung –UVPG- nicht begründet wird und die FFH- und Vogelschutzgebiete nicht betroffen sind, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierbei soll auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 13 (3) BauGB verzichtet werden. Belange der übergeordneten Planung, der Ver- und Entsorgung, der Eingriffe in Natur- und Landschaft, des Verkehrs und der Umweltverträglichkeit, des Immissionsschutzes werden von der Änderung nicht berührt.

Steinfurt im März 2005