

GEMEINDE ALTENBERGE

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67
„Johannesstraße“**

Juli 2003

In Abstimmung mit der Gemeinde:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Nagelmann Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Bauleitplanung der Gemeinde Altenberge:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Johannesstraße“

Gliederung:

- 1. Allgemeines und Planungsziele**
 - 1.1 Veranlassung, Vorhabenträger und Planungsziele
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung
 - 2.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 2.5 Altlasten

- 3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.3 Verkehrserschließung
 - 3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 3.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
 - 3.6 Grünordnung, Naturschutz- u. Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
 - 3.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 4. Umweltverträglichkeitsprüfung**

- 5. Flächenbilanz**

- 6. Auswirkungen, Durchführungsvertrag und Hinweise zur Abwägung**

Anlage: Eingriffsbilanzierung

1. Allgemeines und Planungsziele

1.1 Veranlassung, Vorhabenträger und Planungsziele

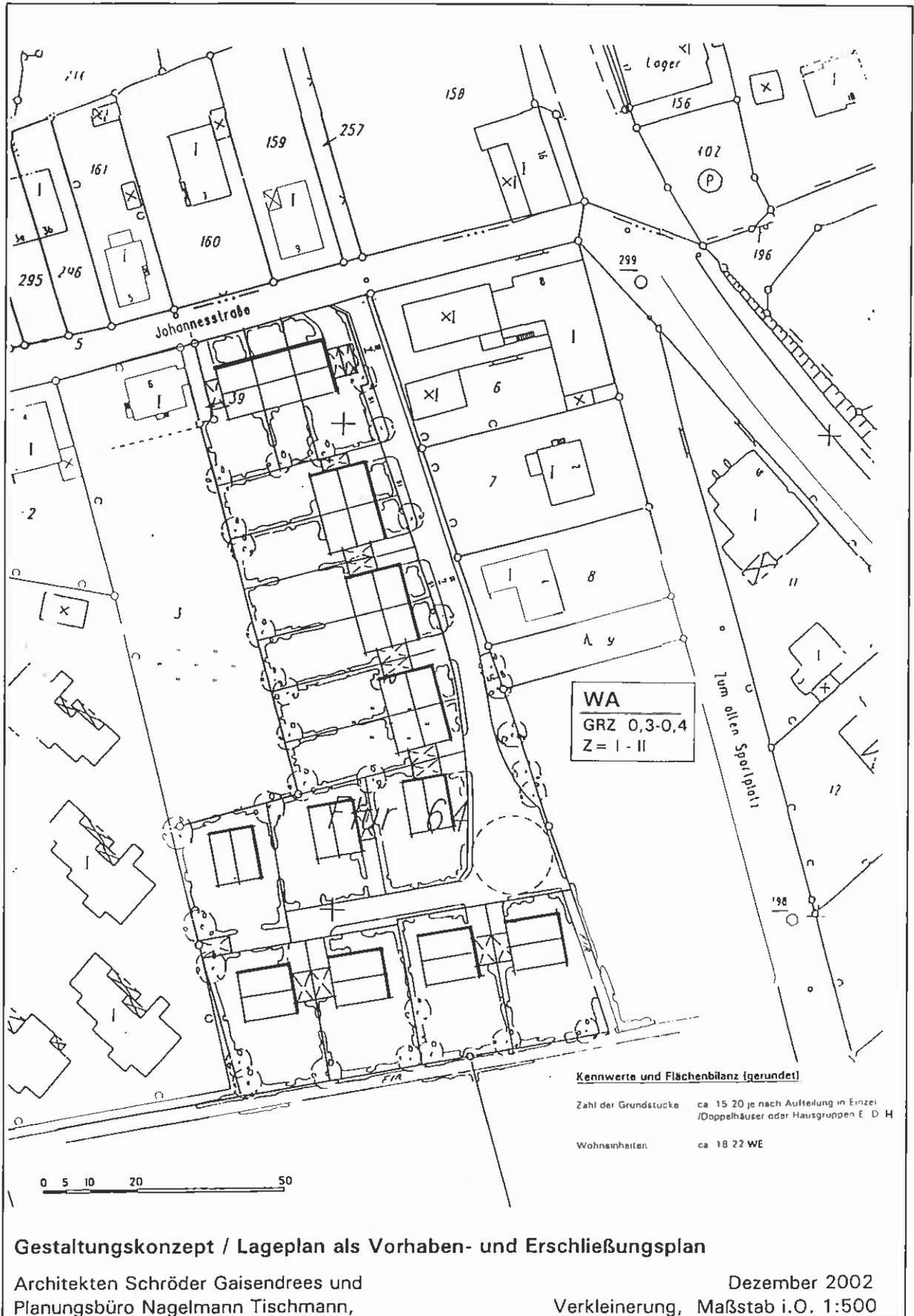
Das Flurstück 40 in Flur 64 der Gemarkung Altenberge liegt am südlichen Siedlungsrand von Altenberge. Auf dem Grundstück bestand an der Johannesstraße ein nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Gebäudekomplex mit Scheune und Nebenanlagen, die südlich anschließenden Freiflächen werden bislang als Wirtschaftsgrünland genutzt. Der Eigentümer plant nunmehr den Lückenschluss an der Johannesstraße und die Bebauung der rückwärtigen Flächen bis zum Fußweg, der von Ost nach West zwischen dem Weg Zum alten Sportplatz bis zur Billerbecker Straße führt.

Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit der mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Altenberge im Süden. Die Gemeinde hat südlich des Fußweges großräumig Flächen bis zur Umgehungsstraße erwerben können und bereitet die Erweiterung der Wohngebiete „Lütke Berg I/II“ vor. Flurstück 40 liegt somit quasi als „Restfläche“ zwischen heutigem Siedlungsrand und mittelfristiger Planung. Die Fläche kann bzw. muss aufgrund ihrer Lage zwischen den o.g. Straßen und Wegen separat von der südlichen Planung erschlossen werden und kann somit vorgezogen überplant werden. Die Gemeinde hat ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt, 3 Planungskonzepte wurden vorgestellt. Auf dieser Basis hat sich bestätigt, dass die Erschließung des vorliegenden Quartiers eigenständig erfolgen kann, die Fußwegeverbindung ist zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit dem Alteigentümer hat der Rat der Gemeinde bereits im Herbst 2002 grundsätzlich die vorgezogene Einleitung eines Planverfahrens beschlossen, zumal die großflächige Entwicklung „Lütke Berg III“ einen längeren Zeitraum beanspruchen wird. In Abstimmung mit dem Alteigentümer hat daher der Vorhabenträger, die Schröder Gaisendrees GmbH, Vollrath-Müller Straße 12, 33330 Gütersloh, zur Vorabstimmung mit der Gemeinde einen Projektentwurf für eine Wohnbebauung erarbeitet. Mit Schreiben vom 17.12.2002 hat der Vorhabenträger diesen Entwurf als Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt (siehe nachfolgende Seite) und den Antrag an die Gemeinde gestellt, für das Gelände einen *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* (vB-Plan) im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen.

Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfes. Vorbereitet wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppe. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Teilung etwa zwischen 350 und 550 qm, für die Reihenhausergruppe entsprechend kleiner. Im Rahmen der ortsüblichen Bauweise soll eine vertretbare Einbindung in das regionaltypische Ortsbild erreicht werden. Angestrebt wird der Lückenschluss innerhalb des Siedlungsbestandes und die schrittweise Entwicklung des Ortsrandes nach Süden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um Erschließung und Bebauung gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu ordnen und um die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen im Umfeld abzustimmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB. Flächen anderer Eigentümer oder zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Im Vorfeld wurde geprüft, ob die westlich angrenzenden Flurstücke 3, 39 einbezogen werden können. Der Eigentümer hat jedoch kein Interesse an einer Überplanung.



Verfahren und vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind wie folgt vorgesehen: Die Schröder Gaisendrees GmbH initiiert Projekt und Planverfahren, übernimmt Planungskosten und Umsetzung. Im Durchführungsvertrag werden diese Fragen, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, Kostenübernahme etc. nach den gemeindlichen Standards geregelt. Die Vermarktung erfolgt über den Bauträger, das zugehörige Architekturbüro kann ggf. die Objektplanung übernehmen.

Das Verfahren nach § 12 BauGB entlastet die Verwaltung, die Gemeinde besitzt jedoch weiterhin die Kontrolle über sämtliche Planinhalte und Verfahrensschritte. Somit ist dieses Instrument gut geeignet zur kurzfristigen Schaffung von Planungsrecht und Wohnraum. Die Gemeinde gibt auch für die städtebauliche Planung ausdrücklich die ortsüblichen Standards vor.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von etwa 0,86 ha im überwiegend bebauten Bereich zwischen Münsterstraße und Billerbecker Straße. Über die Johannesstraße besteht ein direkter Anschluss an die Münsterstraße. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 64 der Gemarkung Altenberge das Flurstück 40. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Grundstück wird bisher überwiegend als Grünland genutzt. Ein Trampelpfad quert das Gelände, das zum Fußweg im Süden leicht ansteigt. Auf der nördlichen Teilfläche befand sich an der Johannesstraße der ehemals landwirtschaftliche Gebäudekomplex, bestehend aus Scheune und Anbauten, der im Frühjahr 2003 abgerissen worden ist. Aufgrund ausbleibender landwirtschaftlicher Nutzung stockten neben einem größeren Walnussbaum u.a. auch Birken, Fichten und zunehmend entsprechender Unterwuchs. Verwiesen wird auf die Eingriffsbilanzierung in der Anlage, dort ist eine Übersichtskarte über den bisherigen Bestand beigelegt.

Im Osten grenzen Wohn-, Mischnutzungen und Grabeland an, im Westen folgen neben Wohnnutzungen mit z.T. großen Gärten Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Süden schließen die großräumigen Ackerflächen an, die von der Gemeinde als Erweiterung des Baugebietes „Lütke Berg“ überplant werden.

Die städtebauliche Situation an der Johannesstraße ist geprägt durch Mischnutzungen im Nahbereich zur Münsterstraße (Büro-, Geschäfts-, Wohnnutzungen, Scheune) und durch die ab Höhe des Flurstückes 40 folgende überwiegende Wohnbebauung. Nach größeren Gebäudegruppen und gewerblichen Gebäuden ab Münsterstraße (v.a. zweigeschossig, tlw. eingeschossig mit hohem Sockel) folgen ab Höhe des Plangebietes nach Westen typische Siedlungshäuser aus den 50er/60er Jahren mit teilweise steilen Dächern und großer Firsthöhe (i.W. 2. Vollgeschoss im Dachraum). Die o.g. Gebäudegruppen und die teilweise gewerblich genutzten Gebäude Richtung Münsterstraße werden als städtebaulich gute, kleinstädtische Situation bewertet. Das Plangebiet liegt hier in einer gewissen Übergangssituation.

2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge stellt etwa das nördliche Drittel des Plangebietes, für das bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, als *Wohnbaufläche*, den südlichen Planbereich jedoch als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Westlich an das Plangebiet grenzt eine *Sonderbaufläche* an, nördlich und östlich sind *Misch- und Wohnbauflächen* ausgewiesen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit teilweise eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8(3) BauGB notwendig, die parallel als 37. FNP-Änderung durchgeführt wird. Die landesplanerische Abstimmung der FNP-Änderung ist gemäß § 20 LPlG erfolgt. Mit Schreiben vom 23.04.2003 hat die Bezirksregierung Münster der Planung zugestimmt.

2.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich am heutigen Siedlungsrand, grenzt aber nicht an ein Landschaftsschutzgebiet oder an geschützte Landschaftsbestandteile an. Belange des Gewässerschutzes werden ebenfalls nicht berührt, Gewässer sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte unter Punkt F. auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (siehe dort).

2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in Boden und Untergrund getroffen werden (siehe Plankarte, Punkt F).

3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vB-Plan) Nr. 67

Durch Aufstellung des vB-Plans Nr. 67 „Johannesstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Planzeichnung und Festsetzungen orientieren sich nach Vorgabe der Gemeinde an vergleichbaren örtlichen Planungen und richten sich aus Gründen der Gleichbehandlung und aufgrund der Vermarktung formal i.w. nach § 9 BauGB, BauNVO und Planzeichenverordnung. Hinzu kommen einzelne vorhabenbezogene Regelungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen, erlaubt aber ausdrücklich in diesem Rahmen auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebenein-

ander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben/Verwaltungen könnte ggf. zu Verkehrsaufkommen und Parkraumdruck führen, welches im Hinblick auf Erschließungssystem und nachbarschaftliche Situation nicht vertretbar wäre.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die geplante kleine Hausgruppe (3 Einheiten) an der Johannesstraße orientiert sich an den o.g. Bauformen Richtung Münsterstraße und an der bisherigen Bebauung mit der Scheune und war zunächst mit zwei „echten“ Vollgeschossen geplant. Die nachbarschaftliche Verträglichkeit ist in der Bürgerbeteiligung intensiv diskutiert worden. Als Kompromiss wurden u.a. der Grenzabstand im Westen auf 5 m erhöht und die Höhenmaße reduziert (10,0 m / 4,7 m statt zunächst 10,5 m / 6,5 m First-/Traufhöhe). Es wird festgestellt, dass die Straßenrandbebauung als Raumkante aus städtebaulicher Sicht richtig ist und dass die Planung hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange wie Besonnung/Verschattung, Abstandsflächen, Nutzungen, Größenordnungen, Einsichtnahme in Privatbereiche oder Erschließung/Stellplatzbedarf aufgrund der Lage und Anordnung unterhalb der Straße ausdrücklich vertretbar ist.

Im rückwärtigen Baugebiet werden etwa 13-15 Einzel- bzw. Doppelhauseinheiten ebenfalls mit sog. 1^{1/2}-geschossiger Bebauung geplant. Im Süden entlang der Fußwegeachse wird eine Ausnahmeregelung vorgeschlagen, die es ggf. in Abstimmung mit der Gemeinde erlaubt, dort modernes solares Bauen mit zweigeschossiger, offener Fassade nach Süden auszurichten.

Die Nutzungsmaße werden nach diesen Planungszielen bedarfsorientiert in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur auf eine ein- bis zweigeschossige Bebauung abgestellt und i.W. durch folgende Regelungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO bestimmt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich im Plangebiet auf Grund der angestrebten Doppelhausbebauung mit 0,4 an der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jedoch im überwiegenden Plangebiet aufgrund der i.W. geplanten durchschnittlichen Hausgrößen auf mittelgroßen Grundstücken und angesichts Lage und Nachbarschaft mit 0,6 nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen.
- Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht und ortsüblich die **offene Bauweise**, d.h. im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes. Im mittleren Plangebiet wird diese begrenzt auf **Einzel-/Doppelhäuser**, um hier eine Verdichtung zu vermeiden.
- Die **Traufhöhen** von maximal 4,7 m an der Johannesstraße sowie von maximal 4,5 m im übrigen Plangebiet erlauben ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, auch wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhen** bieten ausreichenden Spielraum.
Bezugshöhe für die **baulichen Anlagen** ist wie in anderen B-Plänen der Gemeinde die Straßenkrone der ausgebauten Erschließungsstraße. Bezugspunkt je Baugrund-

stück im Verhältnis zur Planstraße ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt i.W. nach Süden oder Westen hin und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Eine aus solarenergetischer Sicht idealtypische Ausrichtung nach Süden ist aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Erschließungserfordernisse nicht für alle Baugrundstücke möglich.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** auf 2 je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) dient der Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem Charakter des Wohngebietes und des Erschließungssystems widersprechende Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser. Die Ausnahmeoption für Einliegerwohnungen in Reihenhauseinheiten stellt v.a. auf mögliche familienbedingte Sondersituationen ab, die trotz der Begrenzung auf 1 Wohnung ggf. zugelassen werden könnten.

3.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes ist im Norden durch den kurzen Anschluss über die Johannesstraße an die nur 50 m entfernte überörtliche Haupterschließungsachse Münsterstraße vorgegeben. Die Johannesstraße dient als (Wohn-)Sammelstraße bzw. als Verbindungsstraße für die Bauflächen zwischen Münsterstraße und Billerbecker Straße. Die Johannesstraße ist ausreichend leistungsfähig, um das relativ geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen durch ca. 20 Wohneinheiten zu bewältigen, zumal sich dieses überwiegend direkt zur Münsterstraße orientieren wird. Nach der Schätzformel gemäß EAE 85/95¹ ergibt sich hieraus eine - geringe - zusätzliche Belastung in der morgendlichen Spitzenstunde von etwa 15 Pkw.

Die **innere Erschließung** erfolgt über eine 5,0-6,50 m breite öffentliche Planstraße mit einem Wendekreis für Pkw und kleinere Lkw (Radius=8,0 m), dessen Anlage aber auch das Wenden durch Rangieren für die in Frage kommenden größeren Fahrzeuge erlaubt. Im Vorfeld wurden Erschließungsvarianten geprüft. Aufgrund Grundstückslage und -zuschnitt wurde jedoch der geradlinige Anschluss an der östlichen Grenze als sinnvollste städtebauliche Lösung vorgelegt, zumal diese Variante eine Ausrichtung der Wohnräume nach Süden/Westen erlaubt. Auf Wunsch der Gemeinde wird auf die Nachbarn durch einen Grünstreifen Rücksicht genommen.

Ein Ausbau der Planstraße nach dem Mischprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung einer Tempo-30-Zone. Im Straßenraum ist ausdrücklich ausreichender Platz für zusätzliche Stellplätze über den Mindestbedarf hinaus sowie für Baumstandorte vorhanden. Ausführung sowie Detailgestaltung werden in der parallel zum Planverfahren erfolgenden Ausbauplanung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger festgelegt.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist der **Fußweg**, der das Quartier nach Süden an die querende Fußwegeachse anbindet und so die Durchlässigkeit von der Johannesstraße auch mit Blick auf die südlichen Baugebiete „Lütke Berg“ sichert.

¹ Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, Ausgabe 1995 - siehe dort, Anhang 2 -

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports sichert die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein zu begrünender Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Im Nordwesten wird im WA1 der Standort für Carports/Garagen mit Flachdachvorgabe zurückgesetzt, um nicht den Erker des Nachbarn auf Flst. 3 zu verstellen. Sind die Anlagen z.B. breiter als 5 m, können diese auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Immissionen aus **Verkehr** oder **Gewerbe**, die ggf. das Planungsziel gefährden könnten, sind bisher nicht bekannt. Die Verkehrsbelastung auf der Münsterstraße führt zwar im Nahbereich der Hauptstraße zu Immissionen, aufgrund Abschirmung durch Bestand, Entfernung und Ausrichtung der Planung nach Südwesten werden hier jedoch keine relevanten Einwirkungen erwartet. Durch den zusätzlichen geringen Ziel- und Quellverkehr entstehen keine besonders problematischen Belastungen für die Nachbarschaft.

Einwirkungen durch **Landwirtschaft** sind - bis zur Erschließung des Baugebiets „Lütke Berg III“ - über den ortsüblichen Rahmen hinaus ebenfalls nicht zu erwarten.

3.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

In der Johannesstraße liegen die notwendigen **Ver- und Entsorgungsanlagen**, die Erweiterung kann nach Vorprüfung hieran angeschlossen werden. Die Straßen- und Erschließungsplanung wird z.Zt. durch das Ingenieurbüro Bargel, Altenberge, erstellt.

Eine **Niederschlagswasserversickerung** im Sinne des § 51a LWG ist im Plangebiet nach den Erfahrungen des Alteigentümers und der Gemeinde auf Grund der lehmigen Bodenverhältnisse nicht möglich und kann nicht festgesetzt werden. Angeregt wird, das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen im Planbereich teilweise in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen.

3.6 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

Zur Übersicht über die **bisherigen Nutzungen** wird auf Kapitel 2.1 und auf die beige-fügte Eingriffsbilanzierung verwiesen. Das Plangebiet wird heute i.W. als Wirtschaftsgrünland genutzt, ist aber auch erheblichen Störungseinflüssen durch Randbebauung, Trampelpfad und Kinderspiel ausgesetzt. Im Norden stockten zwischen Scheune und Johannesstraße neben einem größeren Walnusssbaum aufgrund der Nutzungsaufgabe u.a. auch Birken, Fichten und entsprechender Unterwuchs.

Im Vorfeld des Planverfahrens ist der eventuelle **Erhalt des Walnusssbaums** intensiv geprüft und diskutiert worden. Der Baum war nach Aussage eines Anliegers ca. 50 Jahre alt und wurde von einem Gutachter als vital, gut ausgebildet und als weiterhin lebensfähig bewertet, allerdings wäre beim Abbruch der Scheune mit direkt angrenzendem Nebengebäude auf den Wurzelraum besondere Rücksicht zu nehmen.

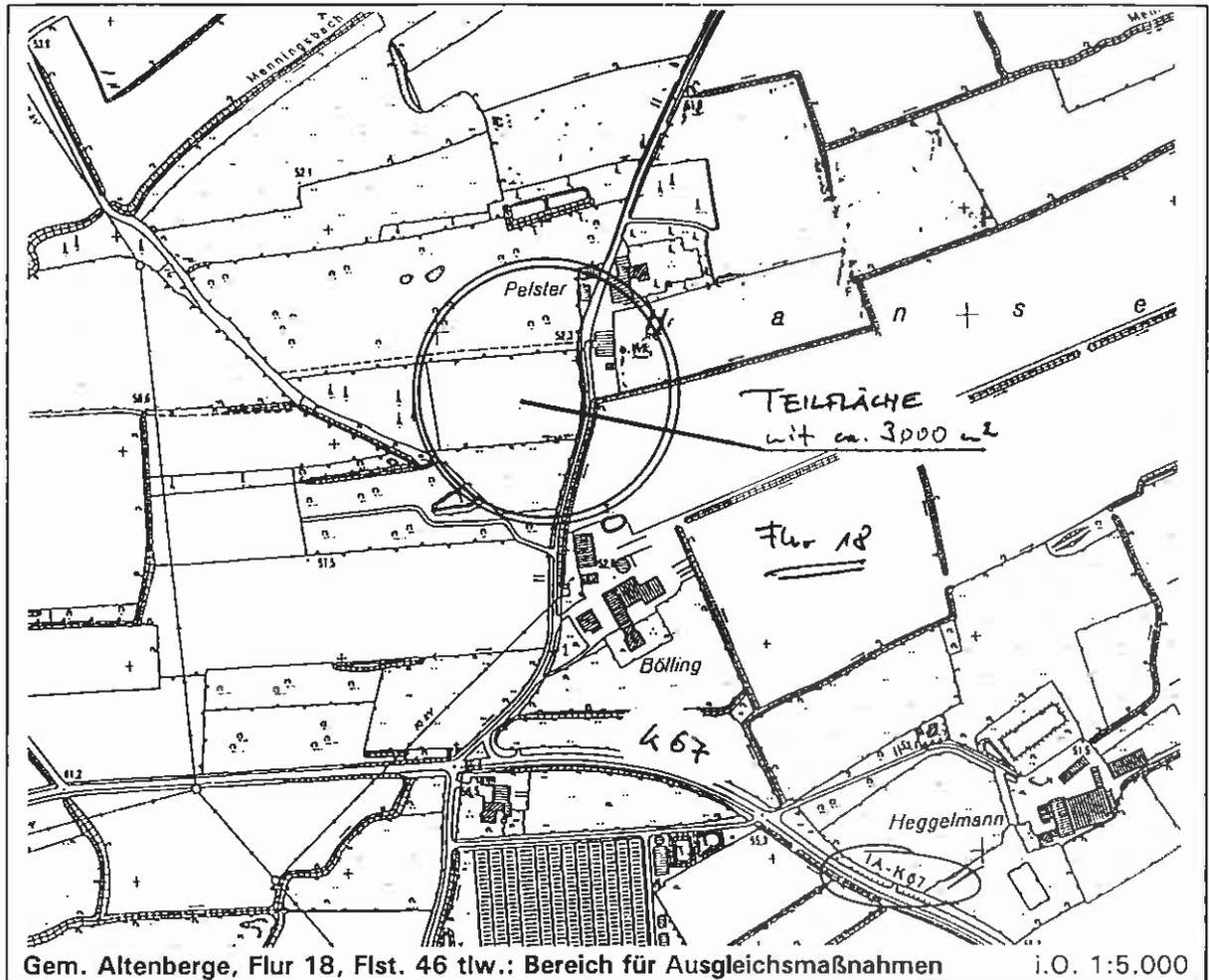
Der Vorhabenträger hat verschiedene Erschließungs- und Baumöglichkeiten geprüft. Die Walnuss liegt jedoch leider in ca. 12 m Entfernung von der Straße in so zentraler Lage in dem Streifen an der Johannesstraße, dass bei einem zwingenden Erhalt eine sinnvolle, angemessene Straßenrandbebauung auf keiner Seite möglich ist. Im Ergebnis hat sich die Gemeinde daher entschieden, den aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Lückenschluss durch eine Bebauung zuzulassen. Berücksichtigt wurde in der sorgfältigen Abwägung (siehe entsprechende Ausschussprotokolle), dass entlang der Straße bis zur Südgrenze der Scheune Baurechte nach § 34 BauGB bestehen (grundlegende Eigentumsrechte müssen in angemessener Weise berücksichtigt werden) und dass der Vorhabenträger als Ersatz 2 Bäume der Pflanzqualität 25/30 zur Verfügung stellen wird.

Der Bebauungsplan bereitet **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dieses leistet die Planung auf Grundlage der beigefügten Eingriffsbewertung:

- **Bestandsaufnahme** - *siehe Anlage* -
- **Bewertung, Eingriffsvermeidung und Flächenbeanspruchung**
Auf Grund der o.g. Ziele der Ortsentwicklung wird der Nachverdichtung und Neubebauung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Inanspruchnahme und Überbauung der Fläche wird im Sinne der Eingriffsregelung als verträglich und sinnvoll bewertet. Auf die Standortentscheidung im FNP sowie auf die Rahmenbedingungen und die Bewertung in der Eingriffsbilanz wird verwiesen. Festgehalten wird, dass die bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB in der Abwägung angemessen berücksichtigt werden.
- **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**
Die städtebauliche Planung geht von einer Bebauung in offener Bauweise mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung (Minimierung) und zur Gestaltung baulicher Anlagen werden Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Die Einbindung des Baugebietes in die Ortsrandbebauung soll vorrangig durch straßenbegleitende Grünstreifen und Baumpflanzungen sowie durch Anpflanzungen auf den Baugrundstücken erfolgen, insbesondere auch durch eine Baumzeile im Süden entlang des Fußweges. Aufgrund der weiteren Siedlungsentwicklung wird von größeren Maßnahmen im Plangebiet abgesehen („Ortsrand auf Zeit“ - Baugebiet Lütke Berg III), der Umfang orientiert sich zudem an vergleichbaren Baugebieten der Gemeinde.
- **Eingriffsberechnung, Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung nach § 9(1a) BauGB**
Die beigefügte Bewertung erfasst den Bestand und ermittelt den rechnerischen Ausgleichsbedarf für Erschließung und Bauvorhaben. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Als Ergebnis der Abwägung wird die o.g. Ermittlung aufgrund der Rahmenbedingungen für ausreichend gehalten.
Es verbleibt somit nach Abstimmung der Bilanz im Planverfahren ein Ausgleichsbedarf für das Neubaugebiet einschließlich Erschließung von etwa 11.300 Punkten. Hierfür ist eine Aufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen in Flur 18 der Gemarkung Altenberge, Flurstück 46, gemäß vorliegendem Bescheid vom

14.02.2003 vorgesehen (Gesamtfläche ca. 10 ha, hier: Teilfläche von knapp 3.000 m²), die vertraglich im Durchführungsvertrag gesichert wird.

Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff BauGB wird im Plangebiet nicht erforderlich, da der Vorhabenträger diese Fragen vertraglich zu regeln hat und im Neubaugebiet über den Grundstücksverkauf entsprechend finanziell umlegen wird.



3.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele auch nach der Vermarktung getroffen. Diese ergänzen die Regelungen auf Basis des § 9 BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Gesichert werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters.

Die getroffenen Regelungen sind in Abstimmung mit dem Vorhabenträger verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit späterer Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu:

Als ortstypische **Dachform** wird das Satteldach vorgegeben. Dachformen wie Walm- oder Mansarddächer („Villentyp“) sind auf kleinen Grundstücken gestalterisch unbefriedigend. An der Johannesstraße werden auch Pultdächer, ggf. in Kombination mit Flachdächern, zugelassen. Diese können bei einem abgestimmten Architekturkonzept als Ausnahme auch für die südliche Bauzeile zugelassen werden.

Großformatige **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in ausreichender Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach bzgl. Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dach- oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen hier auch aus Sicht des Vorhabenträgers vermieden werden.

c) Die festgesetzte Sockelhöhe soll in dem leicht bewegten Gelände herausgehobene Kellergeschosse eingrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug sichern. Bezugshöhe ist ebenso die Straßenkrone der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Zuge der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist nach dem 2001 geänderten Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte werden UVP-pflichtig, sobald die Bebauungspläne die Grenzwerte in Anlage 1, Nr. 18 zum UVP-Gesetz überschreiten. Die Systematik basiert auf (Vor-)Prüfwerten und Größenwerten. Als untere Schwelle für eine *Vorprüfung* des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO (siehe dort, Nr. 18.7 und 18.8). Der B-Plan Nr. 67 bereitet jedoch ein Baugebiet mit nur 8.700 m² Größe vor (=ca. 2.800 m² Grundfläche gemäß § 19(2) BauNVO). Besondere Umweltprobleme v.a. bezüglich Immissionsschutz (vgl. Punkt 3.4) sowie Naturschutz- und Landschaftspflege (vgl. Eingriffsbilanz in der Anlage) sind zudem nicht zu erkennen. Eine Vorprüfung oder eine UVP werden somit nicht erforderlich.

5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche, netto	0,71
Planstraße	0,12
Fuß-/Radweg	0,01
Grünfläche/Verkehrsbegleitgrün	0,02
Gesamtfläche Plangebiet	0,86 ha

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

6. Auswirkungen, Durchführungsvertrag, Hinweise zur Abwägung

a) Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang unbebaut verbliebenen Fläche am Ortsrand. Entwickelt werden Wohnbauflächen, die familiengerechtes Wohnen und Eigentumsbildung ermöglichen und die im Grundsatz die vorhandene Nachbarschaft berücksichtigen. Im Ergebnis ist bei der geplanten Nutzungsstruktur von ca. 14-18 Grundstücken auszugehen. Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie Auswirkungen. Der Baukörper an der Johannesstraße, der als Raumkante städtebaulich begründet ist, wurde mit den Nachbarn kontrovers diskutiert. Der im Entwurf aufgenommene Kompromissvorschlag mit reduzierten Bauhöhen und größerem Abstand zur westlichen Nachbargrenze (vgl. Kapitel 3.2) wird im Ergebnis für städtebaulich richtig und für absolut verträglich gegenüber der Nachbarschaft gehalten.

Die Anbindung des Plangebietes an die Johannesstraße ist ohne durchgreifende Alternative und ermöglicht eine angemessene Erschließung der Grundstücke. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die vorhandenen Straßenzüge angemessen gewährleistet, die Nachbarschaft wird nicht unzumutbar beeinträchtigt. Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung sowie an die städtische Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

b) Durchführungsvertrag und Kosten

Im Durchführungsvertrag werden neben grundsätzlichen Regelungen über Zeitplan, Bauverpflichtung oder Rechtsnachfolge auch Kostenübernahmen für Straßenbau, Ver-/Entsorgungsmaßnahmen etc. durch den Vorhabenträger geregelt. Der Gemeinde Altenberge entstehen keine erkennbaren Kosten für Infrastrukturmaßnahmen etc., das Umfeld ist erschlossen.

c) Hinweise zur Abwägung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 29.04.2003 sowie durch Auslegung der Planunterlagen. Die von den Nachbarn geäußerte Kritik bezieht sich i.w. auf das Baugrundstück an der Johannesstraße mit der angedachten zweigeschossigen Hausgruppe (vgl. Absatz a). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde im März/April 2003 durchgeführt. Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im Mai 2003 durchgeführt. Die erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 3(3) BauGB wurde im Juli 2003 durchgeführt. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates und der Fachausschüsse, in denen insbesondere die Frage der Randbebauung Johannesstraße intensiv erörtert und abgewogen worden ist, wird ausdrücklich verwiesen.

Altenberge, im Juli 2003

Vorhabenträger und Projektplanung:

Schröder Gaisendrees GmbH, Vollrath-Müller-Straße 12, 33330 Gütersloh

Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann Tischmann,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück