



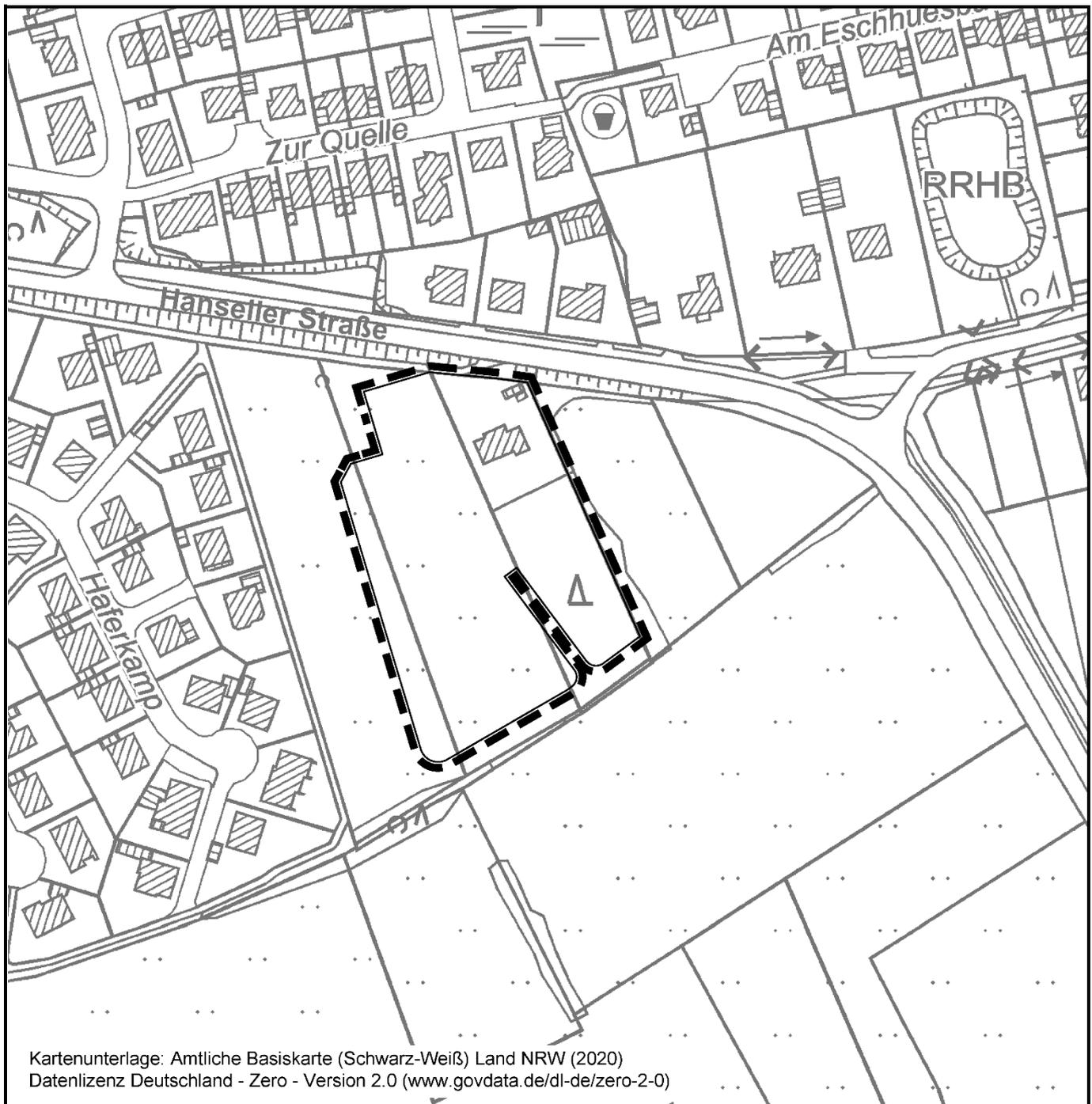
Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 92

"Rönnenthal Teil III"

- 1. Änderung

Begründung / Satzungstext



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 92 „Rönnenthal Teil III“- 1. Änderung

Begründung / Satzungstext

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Re-20125023-11 / 18.02.2022

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan	4
1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Planverfahren	4
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4. Situation des Geltungsbereiches	5
5. Planungsabsichten	5
5.1 Art der Nutzung	5
5.2 Maß der Nutzung / Bauweise	6
5.3 Gestaltung	6
6. Erschließung	7
6.1 Verkehrserschließung	7
6.2 Ver- und Entsorgung	7
6.3 Ökologie / Begrünung	7
7. Planverwirklichung / Bodenordnung	7
8. Bodenbelastungen / Denkmäler	7
9. Innenentwicklung / Klimaschutz	8
10. Immissionen	8
II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	9
III. Verfahrensvermerk	10

Anhang:

Ursprungsplan mit gekennzeichnetem Änderungsbereich (Ausschnitt)

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 08.11.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Rönnenthal Teil III“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im westlichen Teil der besiedelten Ortslage der Gemeinde, und zwar unmittelbar südlich der Hanseller Straße. Die Wohngebiete „Hanseller Straße“ und „Rönnenthal“ erstrecken sich nördlich bzw. westlich. Der Geltungsbereich der 1. Änderung beschränkt sich auf das WA 2-Gebiet der Ursprungsplanung.

Die berührten Teile der Flurstücke Nr. 39, 40, 41 befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 59.

Der Katasterbestand wurde digital am 01.03.2016 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (mit AZ: 16-02126) übernommen und hinsichtlich topographischer Strukturen ergänzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 92 „Rönnenthal III“ damit teilweise überlagert und dadurch in diesem Teil rechtsunwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Planverfahren

Mit Hilfe der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung als städtebaulich, regionalplanerisch erwünschter Ergänzung der günstig gelegenen Siedlungsfläche geschaffen werden. Mit der Flächeninanspruchnahme wird eine kontinuierliche Fortentwicklung der zentralen Ortslage beabsichtigt.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Ursprungsplanes soll eine Widersprüchlichkeit zwischen den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen beseitigt und Rechtsklarheit geschaffen werden. Entgegen der politischen Beschlussfassung weichte die festgesetzte textliche Traufhöhenbeschränkung in dem Teilgebiet WA 2 um 0,5 m von der korrekten Festsetzung ab und soll korrigiert werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann ein Verfahren gemäß § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird als „Text-Bebauungsplan“ (ohne eigene Planzeichnung) aufgestellt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge war der Geltungsbereich des Ursprungsplanes noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Flächen für Wald“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP war deshalb erforderlich und erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 70. Änderung.

4. Situation des Geltungsbereiches

Eine bauliche Inanspruchnahme auf Basis des Ursprungsplanes ist bislang nicht erfolgt. Die kompensatorisch erforderlichen Maßnahmen wurden begonnen.

5. Planungsabsichten

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Ursprungsplanung soll eine zwischen Text und Planzeichnung uneinheitliche Festsetzung zur Traufhöhenregelung im WA 2-Gebiet eindeutig bestimmt werden.

5.1 Art der Nutzung

Unter Beachtung des benachbarten Bestandes und des bereits vorhandenen Wohngebäudes sollen (vorwiegend) dem Wohnen dienende „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entstehen. Die ansonsten in diesem Baugebietstyp ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen primär im Hinblick wegen der mit diesen Betrieben i.d.R. verbundenen verkehrlichen Aktivitäten, Schallimmissionen und Flächenverbrauch an dieser Stelle des Ortes nicht ermöglicht werden. Mit dieser Beschränkung der baulichen Nutzung wird auch dem hohen Wohnraumbedarf entsprochen.

Durch die 1. Änderung des Ursprungsplanes ergeben sich keine veränderten Festsetzungen.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Um zu einer intensiven Flächenausnutzung zu gelangen, soll die gemäß der Obergrenzen der BauNVO vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Maximum festgesetzt werden. Durch die Inanspruchnahme der weitergehenden Versiegelungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO können insgesamt 60 % der Baugebietsfläche baulich genutzt werden. Um eine vollständige Ausnutzung im Rahmen einer für die umgebenden Wohngebiete gängigen Zweigeschossigkeit zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl mit max. 0,8 begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt primär bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung im Ursprungsplan eine räumliche Dreiteilung.

In dem in der vorliegenden Änderung beinhalteten WA2-Gebiet soll bei einer auf 9,5 m beschränkten Gebäudehöhe und einer geringen Dachneigungsspanne die Traufhöhe beschränkt werden. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Es sind zwei vollständig erkennbare Geschosse mit flachem oder flach geneigtem Dach zulässig.

Die Bauweise wird als „offen“ festgesetzt, wodurch u.a. die nach Bauordnung NRW gültigen Grenzabstände wirksam werden.

Durch die 1. Änderung des Ursprungsplanes ergeben sich grundsätzlich keine veränderten Festsetzungen. Bei den textlichen Festsetzungen erfolgt jedoch in Angleichung an die Planzeichnung eine Maßkorrektur der Traufhöhenbeschränkung.

5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben sollen an dieser Stelle der Gemeinde nur in geringem Umfang formuliert werden, um den Bauwilligen großzügige Spielräume in der baulichen Ausprägung zu gewähren. Die diesbezüglichen Festsetzungen konzentrieren sich auf Höhenbeschränkungen. Damit sollen zu große Höhen / Höhenunterschiede vermieden werden.

Die Dachneigungen sind so ausgerichtet, dass sie sich vom Westen nach Osten sukzessive reduzieren und so von der Straße An der alten Molkerei her ein „aufsteigendes Bild“ ergeben.

Durch die 1. Änderung des Ursprungsplanes ergeben sich grundsätzlich keine veränderten Festsetzungen. Bei den textlichen Festsetzungen erfolgt die vorab benannte Maßkorrektur.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches ist durch die Festsetzungen des Ursprungsplanes gesichert.

Durch die 1. Änderung des Ursprungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine veränderten Festsetzungen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser kann sowohl in eine DN 500 Leitung, die südöstlich der Plangebietsgrenze verläuft als auch in die DN 250 Leitung in der Hanseller Straße eingeleitet und zur kommunalen Kläranlage geführt werden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken, das sich östlich der Straße An der alten Molkerei befinden wird. Für dieses Regenrückhaltebecken wird ein eigenständiges Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet soll an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Über das öffentliche Wasserversorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden. Die nahen Regenrückhaltebecken können ggf. ergänzend genutzt werden.

6.3 Ökologie / Begrünung

Durch die 1. Änderung des Ursprungsplanes ergeben sich zu diesem Aspekt keine veränderten Festsetzungen.

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der für die Erschließung wesentliche Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher nicht notwendig.

8. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005

S. 5872) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Bodenbelastungen auf unmittelbar benachbarten Flächen sind nicht bekannt.

Nördlich der Hanseller Straße existieren innerhalb des B-Planungsgebietes Nr. 48 „Hanseller Straße“ – 5. Änderung Bodenbelastungen. Von diesen sind jedoch keine Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich zu erwarten.

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

9. Innenentwicklung / Klimaschutz

Die 1. Änderung des Ursprungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Innenentwicklung und des Klimaschutzes.

10. Immissionen

Die 1. Änderung des Ursprungsplanes bewirkt keine immissionsrelevante Effekte

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) abgesehen.

Von der Maßkorrektur bei den textlichen Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Belange zu erwarten.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Faktisch sind durch die Plankorrektur aber auch keine Eingriffe zu erwarten.

Gemeinde Altenberge
Altenberge,

Aufgestellt:
Osnabrück, 18.02.2022
Ri/Re-20125023-11

Der Bürgermeister

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerk

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Nachhaltigkeit der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes als Textbebauungsplan am 29.11.2021 zugestimmt.

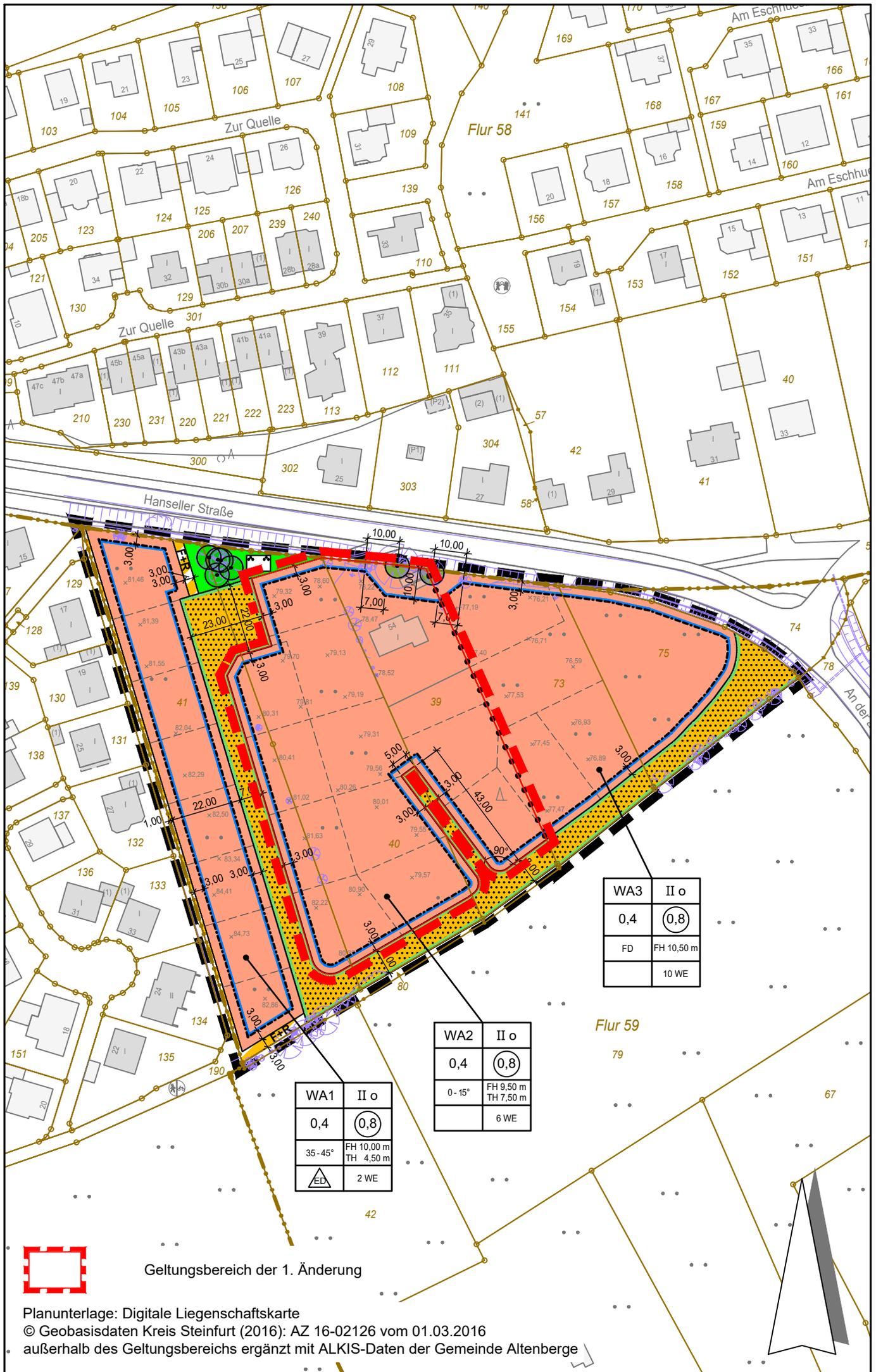
Die Begründung hat als Textbebauungsplan in der Zeit vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Der Textbebauungsplan wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 21.02.2022 als Satzung beschlossen worden.

Altenberge, den

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister

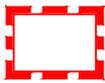
.....
(Reinke)



WA3	II o
0,4	(0,8)
FD	FH 10,50 m
	10 WE

WA2	II o
0,4	(0,8)
0-15°	FH 9,50 m TH 7,50 m
	6 WE

WA1	II o
0,4	(0,8)
35-45°	FH 10,00 m TH 4,50 m
	2 WE



Geltungsbereich der 1. Änderung

Planunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
 © Geobasisdaten Kreis Steinfurt (2016): AZ 16-02126 vom 01.03.2016
 außerhalb des Geltungsbereichs ergänzt mit ALKIS-Daten der Gemeinde Altenberge