

## 2. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Bahnhofshügel Teil II“**

**hier: Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

---

Für den noch unbebauten Bereich zwischen der Bahnhofstraße und dem Wohnquartier Hanseller Straße wurde gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Bahnhofshügel Teil II“ nebst Begründung erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes mit einer öffentlichen Parkanlage geschaffen werden. Mit einer planungsrechtlichen Umsetzung soll dem bestehenden Nachfragedruck nach unterschiedlichen Wohnformen im Gemeindegebiet entsprochen werden.

Die Abgrenzung des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 94 ist aus dem auf Seite 4 abgedruckten Übersichtsplan zu ersehen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen die folgenden Grundstücke: Gemarkung Altenberge, Flur 58, Flurstücke 001 (tlw.), 004, 005, 007, 015, 017, 018, 019, 037, 038, 046, 054, 063, 064, 065, 066, 077, 081, 082, 086, 137 (tlw.), 143, 232, 233, 234, 327, 328, 329, 354, 355, 356, 365, 366, 367, 368, 370, 371, 372, 375, 378 (tlw.), 380, 381, 390 und 391.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01. bis einschließlich 06.02.2023 schon einmal öffentlich ausgelegen. Daraufhin wurde der Planentwurf um folgende Punkte geändert und ergänzt:

- Modifizierung der Wegeführung im nordöstlichen Gebietsteil zur Bahnhofstraße
- Änderung einer öffentlichen Grünfläche zu einer WA-Fläche im Bereich des Weges zur Bahnhofstraße
- Verschiebung einer Nutzungsabgrenzungslinie im Bereich des Weges zur Bahnhofstraße
- Aufhebung eines Erhaltungsgebotes für einen Einzelbaum im nordöstlichen Gebietsteil
- Aufhebung des nördlichen "Notwasserweges" zugunsten einer durchgängigen öffentlichen Verkehrsfläche und Verlängerung der Verkehrsfläche in nördlicher Richtung
- Ergänzung von Planzeichen und Umbenennung von "Flutmulde" in "Notwasserweg" in der Legende
- Ergänzung der Gestaltungsfestsetzung Nr. 2 mit Ausnahmemöglichkeiten
- Ergänzung der Gestaltungsfestsetzung Nr. 3 (Abweichung von festgesetzten Dachneigungen)
- Ergänzung des Hinweises Nr. 6 (Notwasserwege)
- Ergänzung des Hinweises Nr. 7 (Veränderung Geländeoberfläche)
- Ergänzung des Hinweises Nr. 8 (Wärmepumpen)

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wird hiermit bekanntgegeben:

Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 liegt ab

**Montag, dem 27.03.2023 bis einschließlich Freitag, dem 21.04.2023**

zur Einsichtnahme öffentlich aus. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme verkürzt. Die öffentliche Auslegung erfolgt während der Dienststunden

-	<b>Montag bis Freitag</b>	<b>von</b>	<b>08.30 Uhr - 12.30 Uhr</b>
-	<b>Montag bis Dienstag</b>	<b>von</b>	<b>14.00 Uhr - 16.00 Uhr</b>
-	<b>Donnerstag</b>	<b>von</b>	<b>14.00 Uhr - 17.30 Uhr</b>

bei der Gemeindeverwaltung im Eingangsbereich des Rathauses, Kirchstraße 25, 48341 Altenberge. Während der Osterfeiertage (Karfreitag 07.04.2023 und Ostermontag 10.04.2023) bleibt das Rathaus geschlossen.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass neben der öffentlichen Auslegung im Rathaus sämtliche Verfahrensunterlagen während der Auslegungsfrist auch im Internet unter <https://www.o-sp.de/altenberge/verfahren> eingesehen und heruntergeladen werden können. Fragen, die zu den öffentlich

ausgelegten Unterlagen bestehen, können auch telefonisch bei dem zuständigen Ansprechpartner unter 02505/82-46 gestellt werden.

Während der Auslegungsfrist können bei der Gemeindeverwaltung Altenberge Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen können beispielsweise schriftlich, zur Niederschrift, per E-Mail ([gemeinde@altenberge.de](mailto:gemeinde@altenberge.de)) oder über ein Online-Formular auf der oben genannten Internetseite unter der Rubrik „Bebauungspläne / 094 Bahnhofshügel Teil II“ vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 94 unberücksichtigt bleiben.

Offengelegt werden

- die geänderten Entwürfe der Planzeichnung und der Begründung einschließlich des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 94 „Bahnhofshügel Teil II“ (Stand: 16.03.2023)
- Energiekonzept für das Baugebiet „Bahnhofshügel“ in Altenberge, Büro Gertec, 22.09.2021
- Bebauungsplan Nr. 87 „Bahnhofshügel - Teil 1“, Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm nach DIN 18005, Erläuterungsbericht 06/2016, 06.09.2016
- Wettbewerbsvorbereitung Bahnhofshügel, Schalltechnische Randbedingungen, Planungsbüro Hahm GmbH, 17.12.2018
- Bebauungsplan Nr. 94 „Bahnhofshügel Teil II“ Schalltechnische Untersuchung / Verkehrslärm nach DIN 18005 / Lärmpegelberechnung nach DIN 4109, Planungsbüro Hahm GmbH, 11.11.2022
- Starkregenvorsorge im Rahmen der Bauleitplanung „Bahnhofshügel Teil II“ (Überflutungsprüfung), Planungsbüro Hahm GmbH, 09/2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Bahnhofshügel Teil II“, Büro BioConsult, 10.10.2019 inkl. schriftlicher Ergänzung (E-Mail Büro BioConsult vom 28.01.2022)
- die vorhandenen umweltbezogenen Informationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Nachfolgende Arten umweltbezogener Informationen sind neben den Fachgutachten aktuell verfügbar und werden ebenfalls ausgelegt:

Schutzgut / Art der Umweltinformation		Quelle
<b>Boden / Fläche</b>		
Boden	Informationen zur Bestandssituation sowie zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	Umweltbericht, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, 16.03.2023
Fläche	Informationen zur Bestandssituation sowie zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	Umweltbericht, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, 16.03.2023
<b>Gewässer / Grundwasser</b>		
Grundwasser	Informationen zur Bestandssituation sowie zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	Umweltbericht, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, 16.03.2023
<b>Klima / Lufthygiene</b>		
Klima	Informationen zur Bestandssituation sowie zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	Umweltbericht, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, 16.03.2023
<b>Orts- / Landschaftsbild</b>		
Ortsbild, Landschaftsbild	Informationen zur Bestandssituation sowie zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	Umweltbericht, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, 16.03.2023
<b>Arten / Lebensgemeinschaften</b>		
Pflanzen u. Tiere / biologische Vielfalt	Informationen zur Bestandssituation sowie zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	Umweltbericht, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, 16.03.2023

Schutzgut / Art der Umweltinformation		Quelle
<b>Mensch / Gesundheit</b>		
Mensch	Informationen zur Bestandssituation sowie zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	Umweltbericht, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, 16.03.2023
<b>Kultur / Sachgüter</b>		
Bau-, Boden- und Naturdenkmäler	Informationen zur Bestandssituation sowie zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	Umweltbericht, Planungsbüro Hahm GmbH aus Osnabrück, 16.03.2023

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die im Umweltbericht beschriebenen Wirkungen hinausgehen, sind nicht erkennbar.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Altenberge wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgelistet und liegen ebenfalls im v.g. Zeitraum aus:

Stellungnahme	vom	Belang(e) / Information(en)
Bezirksregierung Münster, Dez. 54 Wasserwirtschaft	06.04.2022 und 10.01.2023	➤ <b>Wasserwirtschaft</b> Hinweis zum Gewässerrandstreifen
Deutsche Bahn AG	06.04.2022 und 10.01.2023	➤ <b>Immissionen und Emissionen</b> Hinweise auf Immissionen und Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen
Geologischer Dienst NRW	07.04.2022	➤ <b>Bodenschutz</b> Informationen zur Bodenwertestufung sowie Kompensation
Kreis Steinfurt	09.05.2022 und 06.02.2023	➤ <b>Naturschutz</b> Anregungen zur Kompensationsberechnung sowie Sicherung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen ➤ <b>Bodenschutz</b> Informationen zur Bodenwertestufung sowie Kompensation
Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	02.05.2022	➤ <b>Klimaschutz</b> Anregungen zur Energieversorgung des Wohngebietes sowie zur Dachbegrünung ➤ <b>Artenschutz</b> Anregungen zur Gartengestaltung sowie Hinweise zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (u.a. Bauzeitenfenster) ➤ <b>Öffentliche Grünflächen</b> Anregungen zur Grünflächengestaltung ➤ <b>Wärmeversorgung</b> Ausführungen zur Wärmeversorgung ➤ <b>Regenwassernutzung</b> Anregung zur Nutzung von Regenwasserzisternen ➤ <b>Eingriffsregelung</b> Hinweise zu naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
Landwirtschaftskammer NRW	29.04.2022 und 29.01.2023	➤ <b>Natur u. Landschaftspflege</b> Bedenken zur Eingriffsbilanzierung sowie zu den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

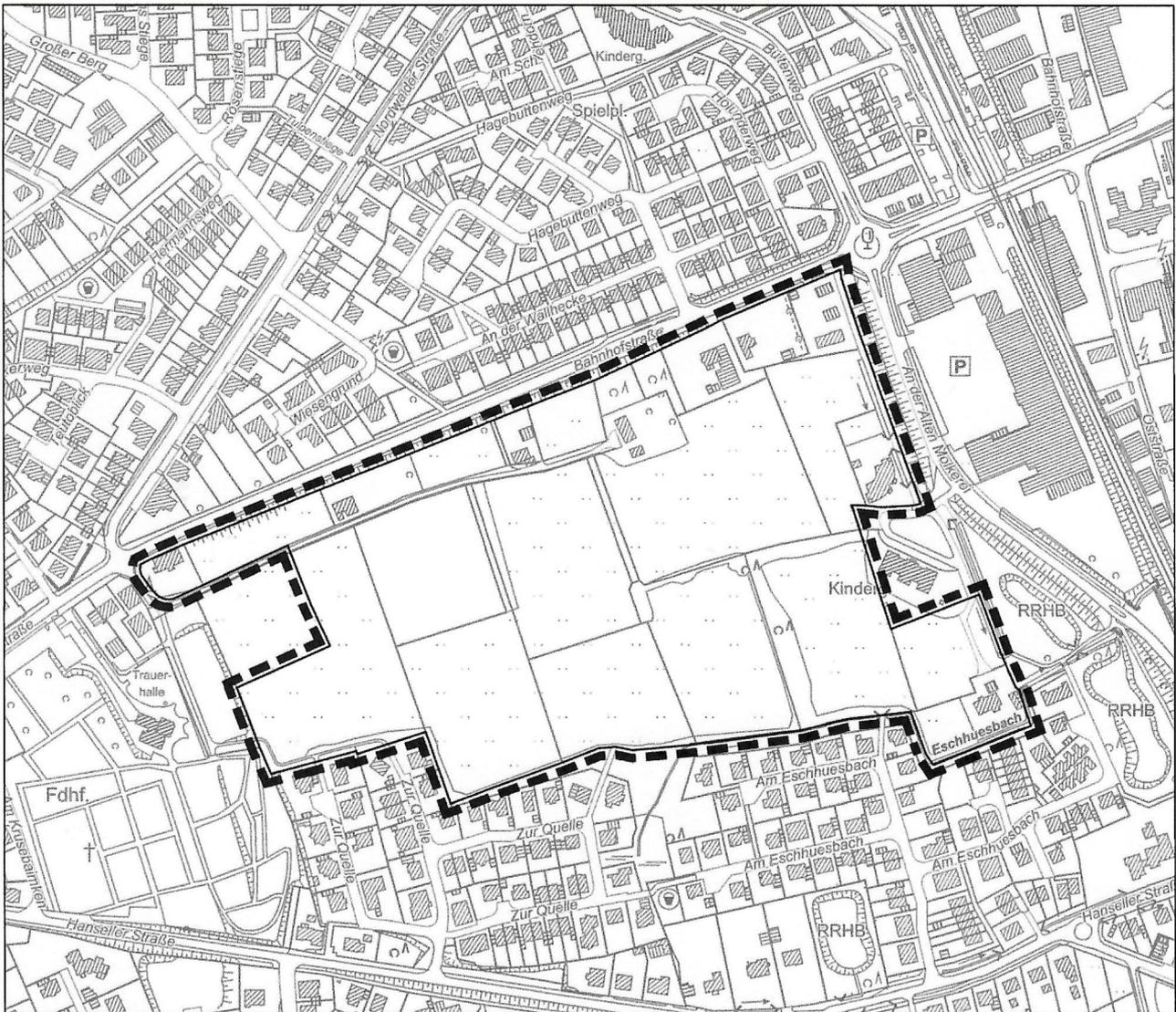
48341 Altenberge, den 16.03.2023

Der Bürgermeister



(Reinke)

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Bahnhofshügel, Teil II“**



Gemeinde Altenberge, Fachbereich III (M. 1:5.000, Stand 19.11.2021)

■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Bahnhofshügel, Teil II