

Gemeinde Altenberge –

6. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 „Schulze Isfort“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-09185013-06/ 27.04.2010

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	6
5.	Planungskonzeption.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.4	Gestaltung	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	9
6.2	Technische Infrastruktur.....	9
7.	Ökologie / Begrünung	10
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung.....	10
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	10
10.	Erschließungskosten	11
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	12
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	12
1.1	Geologie / Boden.....	12
1.2	Gewässer / Grundwasser	14
1.3	Klima / Lufthygiene.....	14
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	14

1.5 Orts- / Landschaftsbild.....	14
1.6 Mensch / Gesundheit.....	16
1.7 Kultur / Sachgüter	16
1.8 Wechselwirkungen.....	16
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.1 Boden.....	17
2.2 Gewässer / Grundwasser	17
2.3 Klima / Lufthygiene.....	17
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	18
2.5 Orts- / Landschaftsbild.....	18
2.6 Mensch / Gesundheit.....	18
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	19
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	19
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	19
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	20
III. Verfahrensvermerke	21

Anhang:

Hinweise zu den Höhenfestsetzungen

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 21.12.2009 die Aufstellung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schulze Isfort“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im südlichen Bereich des Ortskerns der Gemeinde, unmittelbar südlich an die Südstraße angrenzend. Der Geltungsbereich geht in westlicher Richtung über die Abgrenzung des Ursprungsplanes hinaus.

Dieser befindet sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 61. Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte des Katasteramtes Kreis Steinfurt vom 12.11.2009.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden durch: die Südgrenze der Südstraße mit den Flurstücken Nr. 235 und 195

im Nordosten durch: die West- und die Südgrenze von Flurstück Nr. 46 (Bildstock)

im Osten durch: die Westgrenze der Krüselstraße (Flurstück Nr. 61)

im Süden durch: die Südgrenzen der Flurstücke 225, 43, 132, 40, 135, 134, 197 und 128

im Westen durch: die Ostgrenze des Flurstückes Nr. 12 sowie die Ostgrenze der Franz-Schulze-Isfort-Straße (Flurstück Nr. 10)

Mit der Rechtswirksamkeit dieser Änderung tritt der überlagerte Teil des Ursprungsplanes außer Kraft.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1968. Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind veränderte Anforderungen an die Ausnutzung der wohnbaulich geprägten Grundstücke. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksteile („Bauen in zweiter Reihe“) geschaffen werden.

Anlass für diese Planänderung war der Wunsch eines Anwohners sowie das eindeutige Votum der Teilnehmer eines Anliegergespräches am 03.11.2009 im Rathaus, auf den südlichen Teilen der zur Südstraße orientierten Grundstücke zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohngebäude zu erhalten.

Da es sich bei der geplanten Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich, da dem Entwicklungsgebot weiterhin entsprochen wird.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 300 m südlich des Altenberger Rathauses und erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 50 m südlich der Südstraße. Das Gelände ist in südlicher Richtung leicht geneigt. Die Geländehöhen im Anschluss an die Südstraße liegen bei max. 107 m ü NN.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Schulze Isfort“ ist seit dem 06.06.1968 rechtskräftig. In seiner Ursprungsfassung enthält er folgende Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, I-geschossige Bauweise, Satteldach; Dachneigung 38° - 42°, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4 und eine max. Drempeelhöhe von 0,60 m. Zudem ist die Schaffung von Wohnraum im ausgebauten Satteldach erlaubt.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde anlässlich von Einzelbaumaßnahmen in der Vergangenheit mehrfach geändert. Seit dem Inkrafttreten wurden vom Rat der Gemeinde folgende Änderungen beschlossen:

Ratsbeschluss	Rechtskraft	Änderungsbereich	Änderungsgegenstand
10.06.1969	19.06.1969	Duorpkamp 6	Zulassung II-geschossiges Gebäude mit Flachdach
10.06.1969	19.06.1969	Franz-Schulze-Isfort-Straße 8	Zulassung Walmdach mit 37°
11.08.1969	15.09.1969	Duorpkamp 12	Zulassung Walmdach mit 27°
12.01.1970	26.01.1970	Duorpkamp 4	Zulassung Walmdach mit 27°
12.06.1972	22.06.1972	Duorpkamp 13	Zulassung Walmdach mit 27°, Anpassung der Baugrenze
12.06.1972	22.06.1972	Duorpkamp 15	Anpassung der Baugrenze
30.04.1979	31.05.1979	Südstraße 5	Anpassung der Baugrenzen
26.11.1979		Südstraße 5	Aufhebung der beschlossenen Bebauungsplanänderung vom 30.04.1979
16.12.1997	18.12.1997	Krüselstraße 14	Anpassung der Baugrenze, Zulassung 47-53°

Bei den Grundstücken im Bereich der Südstraße ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 darauf hinzuweisen, dass die Wohngebäude vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden sind. Hier wurden seinerzeit I-geschossige Wohnhäuser mit Drempeelhöhen größer als 60 cm und Dachneigungen zwischen 49° und 54° errichtet. Die Flurstücke Nr. 128 und Nr. 197 sind bislang planungsrechtlich auf Basis von § 34 BauGB zu bewerten.

5. Planungskonzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 sowie dessen partieller Änderung sind „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart soll weiterhin Bestand haben. Aufgrund ihres gebietsuntypischen Charakters und der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsauswirkungen sollen jedoch zukünftig Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich bislang im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ: 0,3), Geschossflächenzahl (GFZ: 0,6) und Geschossigkeit (Z: I). Dabei ist darauf zu achten, dass explizit Wohnraum im ausgebauten Satteldach (evtl. Einliegerwohnung) zugelassen ist.

Dieses Maß der baulichen Nutzung sollte moderat erhöht und auf die weitergehend bebaubaren Bereiche ausgedehnt werden. Anstelle der nicht mehr verwendeten Festsetzungsform „Wohnraum im ausgebauten Satteldach“ soll jedoch eine bauordnungsrechtlich definierte Zweigeschossigkeit mit einer die äußere Ausprägung der Vollgeschossigkeit in den Ortsbild bestimmenden WA1-Gebieten reduzierende Traufhöhenfestsetzung vorgenommen werden.

Die Grundflächenzahl wird allgemein um 0,1 auf 0,4 entsprechend der Obergrenzen der BauNVO erhöht und die Geschossflächenzahl entsprechend der Zweigeschossigkeit auf 0,8 festgesetzt.

Damit wird eine deutlich höhere Dichte der Baustruktur ermöglicht. Dies ist bei einer Teilung der Grundstücke auch erforderlich, um dem Ziel der Innenentwicklung angemessen zu entsprechen.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise soll den bestehenden Siedlungscharakter fortschreiben und damit eine zu hohe Verdichtung verhindern. Die Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhausbebauung beschränkt.

Um eine höhere Grundstücksausnutzung zu erhalten, soll neben der vorderen Bauzeile eine zweite im Bereich der hinteren Grundstücksteile ermöglicht werden. Die überbauren Grundstücksteile sind derart platziert, dass weiterhin eine Straßenrandbebauung zur Südstraße, zur Franz-Schulze-Isfort-Straße und zur Krüselstraße ermöglicht wird. Darüber hinaus soll eine zweite rückwärtige Bauflucht parallel zur Südstraße derart entstehen, dass für beide Bauzeilen Südgärten möglich sind.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den gesamten Grundstücken zugelassen. Dies gilt jedoch nicht für den unmittelbaren Nahbereich des Bildstockes (Denkmal) im Kreuzungsbereich Südstraße / Krüselstraße.

5.4 Gestaltung

Explizite Gestaltungsvorgaben sollen weiterhin nicht erfolgen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der Geschossigkeit über die Festsetzung der Trauf- und der Firsthöhe im Maximum reglementiert. Die Traufhöhe entlang der Südstraße (WA1-Gebiete) geht dabei vom Bestand aus und gewährleistet, dass Neubauvorhaben diesbezüglich gleichartig errichtet werden. Die Firsthöhe ist im rückwärtigen Bereich (WA2-Gebiete) gegenüber der Südstraße deutlich reduziert, um mit der Verdichtung nicht gleichzeitig unerwünscht große Verschattungswirkungen zu erzielen. Die Neigung der Dächer orientiert sich entlang der Südstraße in einer Spanne an den bestehenden Dächern. Im rückwärtigen Bereich, welcher weniger ortsbildprägend ist, werden auch flachere Dachkonstruktionen zugelassen, sodass auch größere Spannen bei der Entwicklung von Dachformen und -neigungen möglich sind. Um eine entsprechende Bandbreite der baulichen Ausprägung in den städtebaulich weniger relevanten WA2-Gebieten zu ermöglichen, wird dort auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden öffentlichen Straßen weiterhin gewährleistet. Zusätzliche Verkehre können durch die Planänderungen nur in geringem Umfang bewirkt und über das vorhandene Erschließungsnetz abgewickelt werden.

Die rückwärtigen Grundstücksteile müssen über das jeweilige Vorderliegergrundstück erschlossen werden. Dafür können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden.

6.2 Technische Infrastruktur

Durch die Planänderung ergeben sich keine grundlegend neuen Anforderungen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. In den Straßen Südstraße und Duorpkamp sind Mischwasserkanäle vorhanden. Das Schmutzwasser kann durch das vorhandene Leitungssystem der Kläranlage zugeleitet werden. Die mediale Versorgung ist gewährleistet.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes ist eine Entwässerung der südlichen Grundstücksteile zu nördlichen Entwässerungseinrichtungen sehr aufwändig. Deshalb werden Leitungsrechte für die Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt, die eine Inanspruchnahme fremder Grundstücke für diesen Zweck vorbereiten.

7. Ökologie / Begrünung

Durch die beabsichtigten Planänderungen werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt, da die festgesetzten Grundflächenzahlen mit GRZ 0,4 um 0,1 höher sind als das bisherige Maß der maximal zulässigen Versiegelung. Durch die erweiterte räumliche Ausnutzbarkeit in den Gartenzonen werden allerdings keine ökologisch relevanten Biotopstrukturen betroffen.

Da es sich insgesamt bereits um ein intensiv durchgrüntes Wohngebiet handelt und die Ausweisung von neuen Grünflächen dem Ziel der Innenverdichtung entgegenstände, werden keine Begrünungsflächen festgesetzt.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen Eigentümer geschaffen. Zwingende Abhängigkeiten zu anderen Eigentümern bestehen mit Ausnahme einer Leitungsführung zur Entsorgung nicht. Maßnahmen der Bodenordnung sind insofern vsl. nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Altenberge enthalten sind.

Unmittelbar benachbart steht allerdings das als Nr. 21 in die Denkmalliste (Teil A) eingetragene Denkmal „Rölver Station“. Es handelt sich dabei um einen besonders bedeutenden Bildstock des Historismus des 19. Jahrhunderts. Der 1880 errichtete Bildstock präsentiert sich als zur Straße geöffnetes „Heiligenhäuschen“ mit einer Ölbergsszene. Bei Flurprozessionen stellt „Rölvers Station“ noch heute den ersten Segensaltar dar.

Die Art der Nutzung, die Lage der überbaubaren Flächen sowie die durch weitere Festsetzungen beschränkten Ausprägungen der im Nahbereich zulässigen baulichen Nutzungen bewirken keine nachteilige Beeinflussung des unmittelbaren Umfeldes des Denkmals.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu anderen Baudenkmälern werden durch die Änderungen ebenfalls nicht beeinträchtigt.

10. Erschließungskosten

In den gemeindlichen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Geologie / Boden

Die Gemeinde Altenberge liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide.

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Kernmünsterlandes“ mit der Untereinheit „Burgsteinfurter Land“ zuzurechnen. Als Bodenart herrscht steiniger Lehm und Ton, teils steiniger lehmiger Sand vor. Ausgangsgestein ist Kalkmergel, Tonmergel, kalkhaltiger Sandstein und Schutt. Diese Bodentypen, bestehend aus Braunerde, gut basenhaltig, teils Rendzina und Pelosol, teils pseudovergleyt, sind mittelgründig. Der Untergrund ist gut wasserhaltend, teils staunass und meist schwer bearbeitbar.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst (NRW), Krefeld, wird der angetroffene Boden als sehr schutzwürdige flachgründige Felsböden eingestuft. Dabei handelt es sich als Extremstandort um Rendzina-Braunerde über Festgestein aus Kalkmergel der Oberkreide.

Das Entwicklungspotenzial dieses Standortes zeichnet sich insbesondere durch trockene bis extrem trockene Felsböden, Syrosemi und Ranker (carbonatfrei), Rendzina und Pararendzinen (carbonathaltig) sowie flachgründige Braunerden aus. Die Eigenschaften bestehen aus sehr geringer effektiver Durchwurzelung, geringer Feldkapazität, geringer Luftkapazität sowie geringer Wasserleitfähigkeit und Erodierbarkeit. Die Bodenwertzahl ist mittelmäßig. Der trockene Boden hat eine geringe Durchlüftung.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten sind im überwiegenden Geltungsbereich durch Bauwerke (incl. Flächenversiegelungen), eine Verkehrsfläche und Gartennutzung bereits erfolgt.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen

mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche des Geltungsbereiches nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Angesichts der vorliegenden Versiegelung bei voraussichtlich wenig versickerungsfähigen Böden ist die lokale Grundwasserneubildungsrate allenfalls als gering einzustufen.

1.3 Klima / Lufthygiene

Durch die städtebauliche Verdichtung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen wird ein typisches Stadtklima erzeugt, das u. a. durch erhöhte Temperaturen und geringere Luftfeuchte charakterisiert ist.

Innerhalb des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde bilden die unbebauten Teile der relativ großen Grundstücke ein gewisses stadtklimatisches Ausgleichspotenzial. Deutliche lufthygienische Belastungen liegen nicht vor.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald, vorwiegend artenreich. Im Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald überwiegt als Baumschicht die Hainbuche und Stieleiche. Vereinzelt sind auch Eschen, Feldahorn und Vogelkirsche anzutreffen. Die Strauchschicht (nur spärlich) besteht aus Hasel, Bluthartriegel, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche und Kratzbeere. In der Krautschicht werden mesotraphente Arten wie Sauerklee, Waldveilchen, Aronstab, Lungenkraut, Goldhahnenfuß und Waldziest angetroffen.

Der tatsächliche Vegetationsbestand entspricht überwiegend dem einer durchschnittlichen Hausgartennutzung mit gelegentlichem Großbaumbestand. Planungsrelevante Arten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird entlang des Südstraße durch die vorhandene linear angelegte Baustruktur mit deren Vorgärten geprägt. Die großen unbebauten Gartenflächen sind vom öffentlichen Straßenraum her kaum wahrnehmbar. Ein Zusammenhang mit der freien Landschaft besteht in diesem Ortsbereich nicht.

Das eigentlich exponiert gelegene Denkmal (Rölver Station) wirkt aufgrund seiner randlichen Eingrünung vorwiegend in nördlicher Richtung.

1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet liegt unterhalb eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf den umliegenden Straßen resultieren Emissionen, die angesichts der relativ geringen Verkehrsmengen und des geringen Geschwindigkeitsniveaus nicht zu erheblichen Störungen empfindsamer Nutzungen in deren nahem Umfeld führen.

Landwirtschaftliche Emissionen sind angesichts in der Nachbarschaft nicht vorhandener landwirtschaftlich genutzter Hofstellen/Stallungen nicht zu erwarten. Gewerblich relevante Immissionen liegen ebenfalls nicht vor.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Ökologisch relevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

Direkt angrenzend befindet sich ein Kulturdenkmal (Bildstock) aus dem Jahr 1880, das aufgrund seiner Lage in den öffentlichen Verkehrsraum hineinwirkt.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien über die bereits beschrieben sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind dabei nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.1 Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung zugelassen, da die GRZ des Ursprungsplanes um 0,1 erhöht wird. In dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich werden jedoch keine weitergehenden Versiegelungsmöglichkeiten bewirkt. Insgesamt ist von einer zusätzlichen Inanspruchnahme sehr schützenswerter Felsböden auszugehen. Natürliche Funktionen des Bodens gehen damit vsl. über die bereits realisierten Maßnahmen hinaus verloren.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der Grad der Bodenbeeinträchtigung vsl. weitgehend unverändert bleiben.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der vorhandenen/zulässigen Versiegelung überwiegend über öffentliche Niederschlagswassereinrichtungen abgeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die geringe Plangebietsgröße und auch wegen der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens weiterhin nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Art der Nutzung auch zukünftig nicht zu befürchten.

Bei einem Planungsverzicht bliebe die Situation beim Umweltaspekt Wasser vsl. unverändert.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich modifizierten Festsetzungen werden vsl. keine bedeutsamen lokalen Klimaveränderungen entstehen. Durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten sind nur geringfügig ausgeprägtere und kleinräumig spürbare Temperatur- und Feuchtigkeitsamplituden zu erwarten.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ergäben sich vsl. ebenfalls keine nennenswerten Veränderungen des lokalen Stadtklimas.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der durch die GRZ fixierten Versiegelungsobergrenze und der bisherig bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung ist allenfalls von einem geringen zusätzlichen Lebensraumverlust auszugehen.

Bei einem Planungsverzicht würde die im rechtlich zulässigen Rahmen bereits beeinflusste Situation voraussichtlich weitgehend unverändert bleiben.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang für Einzelbaukörper entlang der Südstraße bestehende gestaltwirksame Regelung (Baulinie) wird durch eine Baugrenze ersetzt. Angesichts der durchgängig bereits bestehenden Bauzeile sowie in der Regel angestrebte Nordorientierung der Baukörper wird sich dadurch vsl. keine Ortsbildveränderung ergeben.

Die straßenbegleitenden Baumöglichkeiten / Gebäudefronten innerhalb des Geltungsbereiches bleiben erhalten. Nur im Bereich Duorpkamp entstehen zusätzliche Bauflächen, die den Straßenrand weitergehend betonen. Das vorhandene Ortsbild wird damit im Wesentlichen gewahrt.

Ohne die Planungsänderung würde ebenfalls keine deutliche Ortsbildveränderung zu erwarten sein.

2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die Festsetzungen werden keine grundsätzlich andersartigen Immissionen entstehen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken.

Der durch die zusätzliche Wohnbebauung induzierte Erschließungsverkehr führt nicht zu einer nennenswert höheren Belastung der benachbarten Baugebiete.

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde sich die Situation im Rahmen der zulässigen Festsetzung vsl. ebenfalls nicht grundsätzlich ändern.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des Siedlungsbereiches die Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage reduziert bzw. vermieden.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um die Intensivierung einer vorhandenen Nutzung handelt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, leitungsgebundene Versorgungsmedien) weiterhin genutzt werden und diesbezügliche Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Zusätzliche erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch reglementierende Festsetzungen (Geschossigkeit, Baugrenzen) und Anpassung an vorhandene Baustrukturen ebenfalls vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) gelten die durch die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird dem Vorhaben der Verdichtung des Innenbereiches gegenüber einer örtlichen Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine rechnerische Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Für die Grundstückseigentümer, die durch die Planung erweiterte Baumöglichkeiten erhalten, liegen in der Regel keine alternativen Baumöglichkeiten vor. Die Möglichkeit zur Nachverdichtung besteht auch an anderer Stelle in Altenberge – dies kann aber allenfalls gesamtörtlich als Alternative gesehen werden. Da hier jedoch dem Eigentümerwunsch entsprochen werden soll und andere Bereiche auch keine höhere Eignung aufweisen, existieren keine gleichwertigen Alternativen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 27.04.2010
Ri/Sc-09185-06

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 26.04.2010 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 18.05. bis 18.06.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 13.07.2010 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, 14.07.2010

Der Bürgermeister
gez. Paus

Hinweise zu den Höhenfestsetzungen

