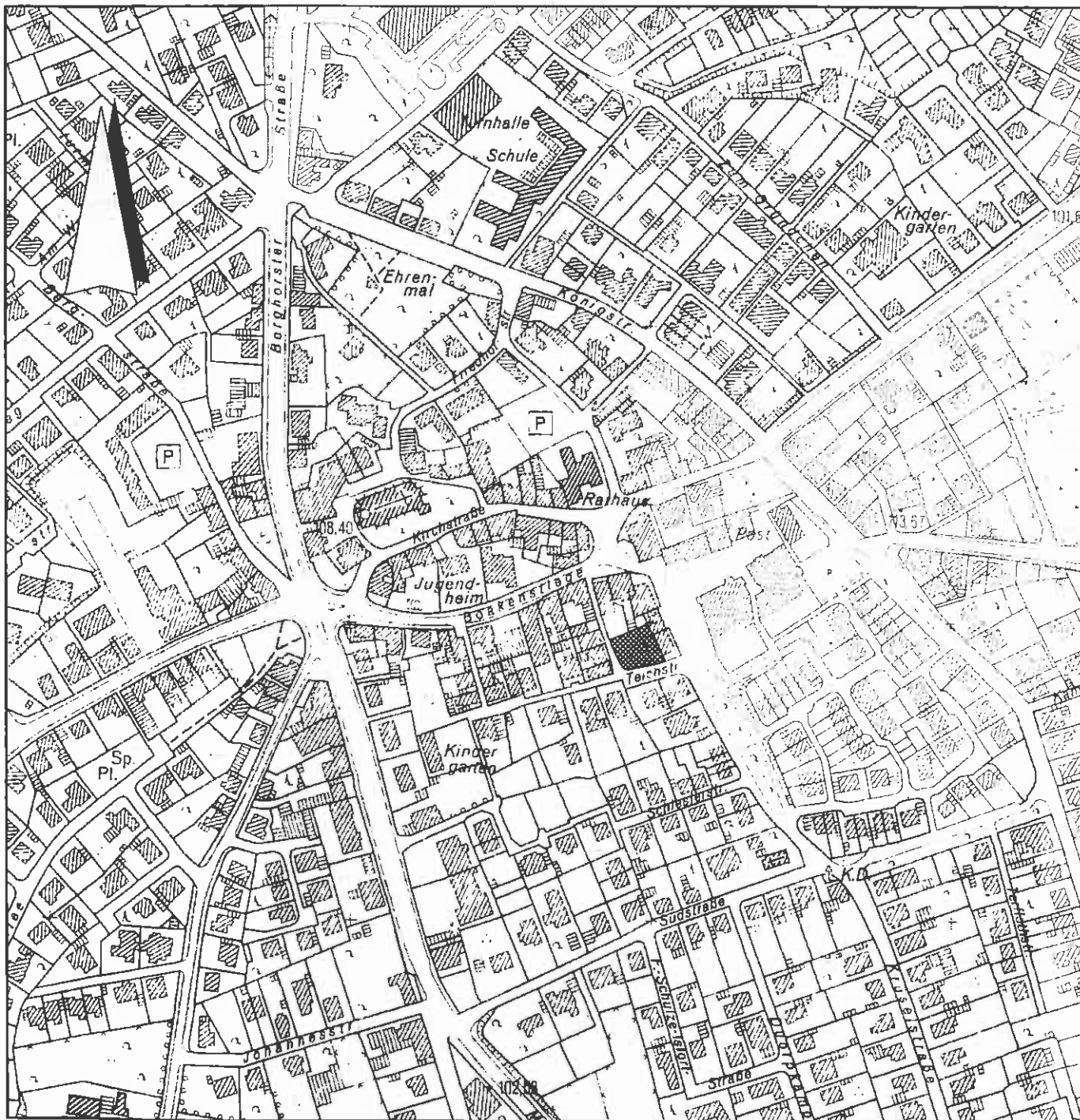




Gemeinde Altenberge

- 15. Änderung - Bebauungsplan Nr. 24 " Sanierungsgebiet "

Begründung



p bh
PLANUNGSBÜRO
HAHM GMBH · VBI

Ingenieure und Architekten
Beratung · Planung · Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Tel. (0541) 1819 - 0
Fax. (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Gemeinde Altenberge

15. Änderung Bebauungsplan Nr. 24 „Sanierungsgebiet“

Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0
Fax: 0541 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Ri/Sc-05091013-05 / 26.01.2006

Inhalt:**I. Begründung**

1.	Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass, Aufstellungserfordernis	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	4
4.	Situation des Geltungsbereiches	4
5.	Konzeption	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.	Planverwirklichung/Bodenordnung	7
7.	Flächenbilanz	7
8.	Erschließungskosten	7

II. Umweltbericht

1.	Einleitung.....	8
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	8
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	8
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	13
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
2.1.1	Geologie/Boden	13
2.1.2	Gewässer/Grundwasser.....	14
2.1.3	Klima/Lufthygiene	14

2.1.4	Arten/Lebensgemeinschaften	14
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild	15
2.1.6	Mensch/Gesundheit	15
2.1.7	Kultur/Sachgüter	15
2.1.8	Wechselwirkungen.....	15
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.2.1	Boden	15
2.2.2	Wasser	16
2.2.3	Klima/Lufthygiene	16
2.2.4	Arten/Lebensgemeinschaften	16
2.2.5	Orts-/Landschaftsbild	16
2.2.6	Mensch/Gesundheit	16
2.2.7	Kultur/Sachgüter.....	16
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	17
2.3.1	Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen.....	17
2.3.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	17
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) ..	17
3.	Zusätzliche Angaben	18
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	18
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	18
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	18

III. Verfahrensvermerke

I. Begründung

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hatte am 19.12.2005 die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Bezeichnung „Sanierungsgebiet“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im Ortskern der Gemeinde – zwischen der Boakenstiege und der Südstraße; zweiseitig durch Verkehrsflächen (Teichstraße / Zur Teichstraße) begrenzt.

Folgende Flurstücke werden in Anspruch genommen:

Nr. 87, Nr. 114, Nr. 115 (tlw.)

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 62.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis

Anlass für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der im Ortskern gelegenen Flächen. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung einer standortgerechten Neunutzung der Flächen geschaffen werden. Der bislang als Kerngebiet festgesetzte Bereich erfordert die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Der jahrelange Leerstand der vorhandenen baulichen Anlagen belegt, dass derartige Nutzungen sich auf der vom Marktplatz abgewandten Rückseite des Baublocks nicht realisieren lassen. Mit der vorgesehenen Nutzungsartenänderung (in Mischgebiet) soll eine „Übergangszone“ zwischen weiterhin gewünschtem „Kerngebiet“ am Marktplatz und den überwiegend wohnbaulich genutzten südlich gelegenen Bereichen geschaffen werden.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Insofern ist die geplante Festsetzungsänderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ein Änderungsverfahren gemäß § 2 (4) und § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich ist Teil einer blockartigen Baustruktur zwischen den Verkehrsflächen Boakenstiege, Krüselstraße, Teichstraße und Zur Teichstraße. Dreiseitig bilden überwiegend gewerblich genutzte Baukörper eine geschlossene Bauflucht – nur im Bereich „Zur Teichstraße“ besteht eine größere bauliche Lücke, die u. a. als Stellplatzfläche genutzt wird.

Innerhalb der Änderungsbereichsfläche befinden sich (mit Orientierung zu der Teichstraße) die leerstehenden Baukörper der ehemaligen Metzgerei.

Die südlich und westlich auf der jeweilig gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Gebäude sind vorwiegend wohnbaulich genutzt.

5. Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan wurde in den Jahren 1980 – 1982 aufgestellt (Bekanntmachung 25.03.1982), sodass die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 anzuwenden ist. Die Gemeinde hat gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO „sonstige“ Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (ab 1. OG) als zulässig festgesetzt.

Demnach sind im Erdgeschoss allenfalls Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Dies entspricht auch den bisherigen Planungsvorstellungen der Gemeinde, den zentralen Siedlungsraum in seinem Schwerpunktbereich vorwiegend als Kerngebiet gemäß BauNVO zu entwickeln und damit dessen Handels- und Wirtschaftsfunktion zu stärken.

In einer 9. (vereinfachten) Änderung des Ursprungsbebauungsplans wurde nur insofern eine Modifizierung vorgenommen, dass Garagen und Einstellplätze nicht weiterhin nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig sind.

Bei dem betroffenen Bereich handelt es sich um einen Teilraum, der sich am südwestlichsten Rand des bisherigen Kerngebietes befindet und sich nicht zum Marktplatz als eigentlichem Zentrum orientiert. Er liegt eher in einem als rückwärtig zu bezeichnenden Ortskernbereich – an zwei weniger frequentierten Verkehrsflächen.

Von daher gestaltete sich eine gewerbliche Vermarktung der bestehenden baulichen Anlagen in der Vergangenheit schwierig. Auch bei einer Neubebauung ist weiterhin ein Lagenachteil festzustellen, der eine gewerbliche Nutzung erschwert.

Dem Wunsch des Flächeneigentümers zur Zulassung von wohnbaulicher Nutzung durch eine Änderung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2002 seitens der Gemeinde nicht entsprochen.

Angesichts der unverändert schwierigen Vermarktungssituation, die sich sogar für den unmittelbaren Marktplatzbereich abzeichnet, soll nun jedoch, um nicht weiterhin bauliche Leerstände (mit ggf. nachteiligen Effekten auf das geschäftliche Umfeld) in Kauf zu nehmen, eine erweiterte Nutzung zugelassen werden. Es soll sich dabei um eine altengerechte Wohnnutzung handeln.

Da weiterhin jedoch eine Option auf eine gewerbliche Nutzung gewahrt werden soll, wird ein Mischgebiet neu festgesetzt, das sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) entspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bislang geschlossene Blockrandstruktur soll weiterhin als städtebauliche Zielvorstellung mittels einer geschlossenen Bauweise sowie an den Verkehrsflächenrändern orientierter überbaubarer Grundstücksflächen erhalten bleiben. Dabei soll auch weiterhin eine Baulinie das Anbauen an die Verkehrsfläche gewährleisten.

Die bislang vorgesehene bauliche Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1 soll erheblich reduziert werden. Damit soll eine Annäherung an die Dichteanforderungen eines „normalen“ Mischgebietes erfolgen. In dem vorliegenden Fall ergibt sich jedoch eine besondere städtebauliche Situation, die eine Einhaltung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO nicht ermöglicht. Die Problematik besteht in der räumlich sehr beengten Situation zwischen den beiden längeren Blockseiten entlang Zur Teichstraße und Krüselstraße. Die Breite der Grundstücke beträgt lediglich ca. 37 m, somit verbleibt zwischen den je ca. 10 m breiten überbaubaren Bereichen nur ein Innenbereich von ca. 17 m.

Um eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, war und ist auch zukünftig der überbaubare Bereich der Teichstraße etwas tiefer vorgesehen.

Die sich aus der Grundflächenzahl 0,6 (Obergrenze bei Mischgebieten) und der tatsächlichen Grundstücksgröße ergebende überbaubare Grundstücksfläche würde jedoch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke in der städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung nicht ermöglichen. Gerade die geschlossene Straßenrandbebauung ist jedoch weiterhin das vorrangige Ziel der Gestaltung dieses Teiles des verdichteten Ortskerns.

Die bislang mit zwingend dreigeschossig festgelegte Bauweise wird zur Reduzierung der Dichte und in Anpassung an die südlich und westlich bestehenden Baustrukturen auf zwei bis drei Vollgeschosse reduziert. Damit kann auch eine deutliche Reduzierung der GFZ gegenüber der bisherigen Festsetzung erfolgen.

Da eine wirtschaftliche Realisierung der Baumaßnahme ohne eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO nicht möglich ist, andererseits jedoch ein öffentliches Interesse zur Schließung der Baublockzeile besteht, sollen mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,6 gemäß § 17 (2) Nr. 1 die Obergrenzen der BauNVO für diesen kleinen Bereich innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes überschritten werden dürfen.

Zugleich wird der großen Nachfrage nach kleineren im Ortskern (und damit nahe an den Versorgungseinrichtungen) gelegenen Wohnungen Rechnung getragen.

Die somit vorliegenden Überschreitungen der Dichtewerte führen nicht zu erheblichen Einschränkungen bei der Belichtung, Besonnung und Belüftung der neuen Nutzungen. Die im nahen Umfeld befindlichen Nutzungen erfahren durch die geringere Verdichtung eher positive Effekte. Die allgemeinen Anforderungen an das gesunde Wohn- und Arbeitsumfeld bleiben gewahrt. Die Gesamtversiegelung des Grundstückes führt nicht zu einer Überschreitung der maximalen Gesamtversiegelung von 0,8 gemäß § 19 (4) S. 2 BauNVO.

Die unbebaut verbleibenden mindestens 20 % der Grundstücksfläche werden intensiv begrünt und gärtnerisch unterhalten.

Ein gewisser Ausgleich für die räumliche Beengtheit innerhalb des Baublockes ergibt sich aus den größeren und teilweise begrünten Flächen des unmittelbar benachbarten Marktplatzes sowie des großzügig angelegten Straßenraumes der Krüselstraße. Eine Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ergibt sich zudem daraus, dass die erforderlichen Stellplätze für Kfz unterirdisch angebracht werden sollen. Der Blockinnenbereich kann somit von Stellplätzen freigehalten werden und ansonsten unbebaute Flächen dem Aufenthalt der Bewohner dienen.

6. Planverwirklichung/Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Eigentümers, sodass für eine Planrealisierung der Einsatz von Bodenordnungsinstrumenten nicht erforderlich ist.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ² bislang ca.	Fläche in m ² zukünftig ca.
Kerngebiet	760	./.
Mischgebiet	./.	760

8. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Veränderung der bisherigen Nutzungsart und damit eine Revitalisierung des Ortskerns durch Stärkung der Wohnfunktion.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Geologie/Böden	
Bundesbodenschutzgesetz incl. Bundesbodenschutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landschafts- gesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
• Orts und Land- schaftsplanung	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landschafts- gesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Arten/Lebensgemeinschaften	
Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt

Rechtsquelle	Zielaussage
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
• Kultur/Sach- güter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakterischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Gebietsentwicklungsplan hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der relevante Teil des Gemeindegebietes ist großflächig als „Wohnsiedlungsbereiche“ dargestellt.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten existieren nicht.

Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landschaftsgesetz NRW ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

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

2.1.1 Geologie/Boden

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

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Pseudogley. Dieser Stauwasser geprägte Boden geht auf den Kuppen des Altenberger Höhenrückens in Pseudogley-Rendzina bzw. Rendzina über.

Der Pseudogley entstand aus Geschiebelehm (Diluvium) über Tonmergel (Oberkreide) oder aus Tonmergel. Der Lehm- bzw. stellenweise tonige Lehm Boden, besitzt eine hohe bis sehr hohe Sorptionsfähigkeit und eine sehr geringe Durchlässigkeit. Er weist einen mittleren natürlichen landwirtschaftlichen Ertrag auf und hat für den Naturschutz keine herausragende Bedeutung als Standort für die Entwicklung von Tieren und Pflanzen, die auf extreme Standortverhältnisse angewiesen sind. Er ist im Kernmünsterland kein seltener Bodentyp.

Die Pseudogley-Rendzina bzw. Rendzina entstand aus Tonmergel oder Kalkmergel (Oberkreide) und ist ein flach- bis mittelgründiger, kalkhaltiger, toniger Lehm Boden. Sie besitzt eine Sorptionsfähigkeit und eine geringe Durchlässigkeit. Sie hat einen mittleren natürlichen

landwirtschaftlichen Ertrag und für den Naturschutz eine hohe Bedeutung als Standort für die Entwicklung von Kalk liebenden Tieren und Pflanzen. Die Rendzina ist im Kernmünsterland ein eher seltener Bodentyp.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Angesichts einer planerisch möglichen und tatsächlich auch vorhandenen 100 %igen Versiegelung der Flächen ist eine belebte Oberbodenschicht nicht vorhanden.

2.1.2 Gewässer/Grundwasser

Offene Gewässer sind im Änderungsbereich sowie dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Eine Anreicherung des Grundwassers kann innerhalb des Änderungsbereiches angesichts der vollständigen Versiegelung nicht erfolgen.

2.1.3 Klima/Lufthygiene

Aufgrund des extremen Versiegelungsgrades durch die bebauten Flächen wird in dem Änderungsbereich keine Frischluft produziert.

Es ist insgesamt von einem trockenen, tendenziell mit höheren Temperaturen ausgestatteten „Stadtklima“ auszugehen. In geringem Umfang ausgleichende Elemente befinden sich im südöstlich orientierten Straßenraum der Krüselstraße.

2.1.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (vorwiegend artenreich) zu nennen. Neben der Hainbuche und der Stieleiche sind untergeordnet Vogelkirsche, Feldahorn und Esche zu erwarten.

Als Strauchschicht (nur spärlich) sind Hasel, Bluthartriegel, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche und Kratzbeere zu nennen.

Die Krautschicht besteht aus mesotraphen Arten wie: Waldveilchen, Sauerklee, Aronstab, Lungenkraut, Goldhahnenfuß, Bergehrenpreis und Waldziest (Säure vertragende Pflanzen fehlen).

Tatsächlich ist jedoch angesichts der Versiegelung keinerlei Vegetation vorhanden.

Aus faunistischer Sicht bietet der Planänderungsbereich allenfalls äußerst angepassten Kulturfolgern Lebens- oder Teillebensräume.

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Umfeld durch die intensive Besiedelung geprägt. Nach Süden ist eine Auflockerung der Baustrukturen und eine größere Begrünung feststellbar. Der Änderungsbereich selbst stellt sich nach Süden mit einer geschlossenen Front und nach Westen mit einer offenen Flanke dar.

2.1.6 Mensch/Gesundheit

Bedingt durch vorwiegend aus dem Kraftfahrzeugverkehr resultierenden Emissionen bestehen im Bereich entlang der Straßen gewisse Belastungen.

Angesichts der geringen Frequentierung und der verkehrsrechtlichen Regelungen (Sackgasse/ Durchfahrtsverbot für Lkw) ist jedoch nicht von erheblichen Belastungen auszugehen.

2.1.7 Kultur/Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Als Sachgüter sind insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen zu verstehen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Insbesondere die bestehende Versiegelung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltmedien. Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

2.2 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- und Landschaftsbild unterschieden werden.

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

2.2.1 Boden

Durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes tritt eine reduzierte Versiegelung der Flächen ein. Durch Auffüllung könnten natürliche Bodenfolgen tlw. wieder hergestellt werden.

2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der sehr hohen Versiegelung überwiegend abgeleitet. Nur ein sehr kleiner Teil kann zukünftig auf den unversiegelten Flächen versickern.

Das Grundwasser erfährt damit in sehr geringem Umfang eine Anreicherung durch die Versickerung von Teilen der auf den unbefestigten Flächen auftreffenden Niederschläge.

2.2.3 Klima/Lufthygiene

Durch die Reduzierung der Versiegelung und Begrünung der unversiegelten Flächen können gewisse Ausgleichswirkungen auf das vorhandene Stadtklima innerhalb des Baublockes erwartet werden. Von daher ist gegenüber der bestehenden Situation der Lufthygiene von einer Verbesserung auszugehen.

2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Nachhaltige Populationsverschiebungen sind durch die Realisierung der baulichen Maßnahmen nicht zu erwarten. Der ökologische Wert der Fläche wird geringfügig verbessert und der Lebensraum einiger Kulturfolger erweitert.

2.2.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Ortsbild wird nicht erkennbar verändert. Die überbaubaren Bereiche bleiben in ihrer Struktur (Blockrand) erhalten. Die Bauhöhe kann um ein Geschoss gesenkt werden. Dies hat jedoch keine maßgebliche Auswirkung auf das Siedlungsbild in diesem Bereich.

2.2.6 Mensch/Gesundheit

Unmittelbare Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit ergeben sich nicht. Die Reduzierung der baulichen Dichte und die Änderung der Nutzungsart führen eher zu Belastungsreduzierungen (z. B. entfallende Kunden und Andienungsverkehre).

2.2.7 Kultur/Sachgüter

Da keine Kultur- und Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Veränderungen dieses Mediums.

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

2.3.1 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl werden bereits rechtlich zulässige Eingriffstatbestände zurückgenommen und damit rechtmäßige Eingriffe reduziert.

2.3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff und stellt diesem den zukünftig zulässigen Eingriffsumfang gegenüber. Die Bilanzierung ergibt, ob ein zusätzlicher Eingriffsumfang entsteht und wie dessen Kompensierung erfolgen kann.

In dem vorliegenden Fall erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, sondern durch die Rücknahme der Versiegelungsmöglichkeit sogar eine Reduzierung des bereits zulässigen Eingriffs.

Bei einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % der Fläche des Änderungsbereiches ist von einer mindestens 20 % großen begrünten Fläche auszugehen. Diese nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 9 (1) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) „...wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten...“.

Die daraus resultierende Gartenfläche weist eine Größe von mindestens 150 m² (ca. 760 m² x 0,2) auf. Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell ergibt sich daraus bei einer Einstufung der Gartenfläche innerhalb des stark bebauten Umfeldes mit 0,8 Werteinheiten eine Aufwertung von ca. 120 Werteinheiten.

Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche Alternativen zur Schaffung zentrumsnaher Wohnbebauung sind denkbar. Doch angesichts der gewünschten Neunutzung seit längerer Zeit leerstehender baulicher Anlagen innerhalb des Ortskerns bietet sich die vorgesehene Maßnahme besonders an. Zudem würden alternative Standorte tendenziell eher zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft als Eingriffsreduzierungen bedeuten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten liegen nicht vor und wurden nicht veranlasst, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Derzeit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung der neuen baulichen Anlagen in nachfolgenden Planverfahren (z. B. Baugenehmigungen) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft.

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Insgesamt gesehen sind keine über den bereits genehmigten Umfang hinausgehenden Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt.

Die starke Versiegelung wird durch die Planänderung sogar reduziert und bewirkt damit eine in geringem Umfang verbesserte ökologische Situation.

Aufgestellt:
Osnabrück, 26.01.2006
Ri/Sc-05091-05

Planungsbüro Hahm GmbH R:

III. Verfahren

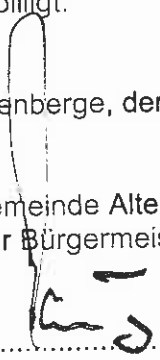
Der Bau- und Planungsausschuss hat der Begründung des Entwurfes am 23.01.2006.....zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.02. bis 17.03. einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (~~ergänzt~~) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 03.04.2006.... als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 19.04.2006

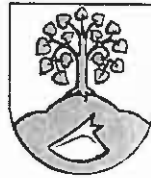
Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister


.....
(Paus)



Gemeinde Altenberge

Der Bürgermeister



Altenberge

Gemeinde Altenberge - Postfach 12 62 - 48338 Altenberge
Kirchstraße 25 - 48341 Altenberge

Amt: FB III/60-Bauamt
Auskunft erteilt: Herr Rövekamp
Zimmer-Nr.: 5.4
Tel.-Durchwahl: 82-46
E-Mail: christoph.rovekamp@altenberge.de
Datum: 21.04.2006

Bestätigung

Die am 03.04.2006 vom Rat der Gemeinde Altenberge als Satzung beschlossene 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sanierungsgebiet“ ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit dem Ratsbeschluss vom 03.04.2006 übereinstimmt.

Gemäß § 2 Absatz 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 ist verfahren worden.

(Paus)



Konten der Gemeindekasse:

Kreisspark. Steinfurt (BLZ 403 510 60) Kto.-Nr. 72 002 934
Volksbank Altenberge (BLZ 400 612 38) Kto.-Nr. 7 850 304 600
Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) Kto.-Nr. 3792-460

Erreichbar unter:

Fernruf: 02505/82-0
Telefax: 02505/82-40
E-Mail: gemeinde@altenberge.de
Internet: <http://www.altenberge.de>

Sprechzeiten:

montags - freitags 08.30 - 12.30 Uhr
donnerstags 14.00 - 17.30 Uhr
zusätzl. Sprechzeiten des Bürgeramtes:
montags - mittwochs 14.00 - 16.00 Uhr
samstags 10.00 - 12.00 Uhr