

Gemeinde Altenberge

2. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 33 „Schlesierstraße / Münsterstraße“

Begründung

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

Ri/Sc-09081013-03 / 25.05.2009

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4.	Situation des Geltungsbereiches	5
5.	Planungskonzeption	5
5.1	Art und Maß der Nutzung	5
5.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	5
5.3	Gestaltung	5
6.	Erschließung	6
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	6
6.2	Technische Infrastruktur	6
7.	Ökologie / Begrünung	6
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	7
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	7
10.	Erschließungskosten	7

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	8
1.1	Geologie / Boden.....	8
1.2	Gewässer / Grundwasser	9
1.3	Klima / Lufthygiene	9
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	9
1.5	Orts- / Landschaftsbild.....	9
1.6	Mensch / Gesundheit.....	10
1.7	Kultur / Sachgüter.....	10
1.8	Wechselwirkungen	10
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	10
2.1	Boden.....	10
2.2	Gewässer / Grundwasser	11
2.3	Klima / Lufthygiene	11
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	11
2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	11
2.6	Mensch / Gesundheit.....	12
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	12
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	12
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	12
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	13

III: Verfahrensvermerke

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 25.05.2009 die Aufstellung der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Schlesierstraße / Münsterstraße“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich südlich des Ortskerns der Gemeinde, unmittelbar östlich der Münsterstraße (Landesstraße L 510) und nördlich der Südstraße. Der Geltungsbereich ist mit demjenigen des Ursprungsplanes identisch.

Dieser befindet sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 63.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der vom Ursprungsplan eingescannten Planzeichnung geometrisch eindeutig erkennbar. Mit der Rechtswirksamkeit dieser Änderung tritt der Ursprungsplan incl. seiner 1. Änderung außer Kraft.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke. Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gegenüber dem Bestand erhöhte Flexibilisierung der baulichen Ausnutzbarkeit geschaffen werden.

Durch die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes besteht eine räumliche Beschränkung für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden – als Ausschluss – innerhalb der Vorgartenfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze.

Dies führt in Einzelfällen zu deutlichen Einschränkungen der Grundstücksausnutzung. Da es sich bei dem Plangebiet um einen zentralen Teil des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde handelt, soll eine bauliche Nutzung der straßenrandorientierten Grundstücksbereiche ermöglicht werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt ein vereinfachtes Verfahren auf Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

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

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 200 m südlich des Altenberger Rathauses und erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 150 m östlich der Münsterstraße (L 510). Das Gelände ist in südlicher Richtung geneigt.

Während parallel zur Münsterstraße vorwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind, wird der übrige Geltungsbereich durch Wohnnutzung geprägt. Es handelt sich insgesamt um einen Teil des zentralen Siedlungsschwerpunktes.

5. Planungskonzeption

5.1 Art und Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit räumlich differenzierter Ausprägung soll unverändert beibehalten werden. Im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke sollen jedoch bestehende Beschränkungen reduziert werden, um den Bauherren mehr Spielräume bei der Flächengestaltung zu gewähren. Damit wird auch eine Gleichbehandlung der verschiedenen Grundstückseigentümer bewirkt, die bislang in der Nutzung ihrer Vorgartenflächen aufgrund unterschiedlicher Lage der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen verschieden eingeschränkt waren.

Deshalb sollen die bisher in den Vorgartenflächen unzulässigen Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der durch Baugrenzen markierten überbaubaren Bereiche zugelassen werden.

5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben sollen weiterhin nicht erfolgen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden öffentlichen Straßen weiterhin gewährleistet. Zusätzliche Verkehre werden durch die Planänderungen nicht bewirkt.

Die grundstücksinterne Erschließung soll jedoch liberalisiert werden. Da ein Erfordernis für eine Längenbeschränkung der Zuwegung zur Garage nicht mehr gesehen wird, soll auf die bisherige Festsetzung Nr. 4 vollständig verzichtet werden. Negative Auswirkungen – z. B. auf benachbarten Nutzungen – werden dadurch nicht erwartet.

Auch die Festsetzung Nr. 5, die die Durchlässigkeit von Grundstückszufahrten und Wegen bzw. die grundstücksbezogene Versickerungspflicht für Niederschlagswässer vorgibt, soll entfallen. Eine derartige Festsetzung ist allein deshalb schon entbehrlich, da das Nachbarrechtsgesetz NRW eine Ableitung von Oberflächenwässern auf Nachbargrundstücke untersagt.

6.2 Technische Infrastruktur

Durch die Planänderung ergeben sich keine neuen Anforderungen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Die mediale Versorgung ist gewährleistet.

7. Ökologie / Begrünung

Wie in dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, soll weiterhin eine Begrünung privater Stellplatzanlagen durch großkronige Laubbäume erfolgen. Pro 4 Stellplätze ist ein entsprechender Baum zu pflanzen.

Durch die beabsichtigten Planänderungen werden keine in der Summe zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen 0,4 bzw. 0,6 bleiben weiterhin das Maß der maximal zulässigen Versiegelung. Durch die erweiterte räumliche Ausnutzbarkeit in den Vorgartenzonen werden auch keine ökologisch relevanten Biotopstrukturen betroffen.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die beabsichtigten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Planverwirklichung bzw. Aspekte der Bodenordnung.

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. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Änderungen 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 schutzwürdiger Felsboden 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 liegen im überwiegenden Änderungsbereich durch Bauwerke (incl. Flächenversiegelungen) vor.

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 der Änderung mit Ausnahme der im Ursprungsplan gekennzeichneten Bereiche nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten. Im Bereich der Flurstücke Nr. 143 und 144 wurde im Zuge der Neubebauung im Jahre 1992 eine Bodensanierung durchgeführt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

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

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

1.3 Klima / Lufthygiene

Bedingt durch die unmittelbar angrenzende Landesstraße L 510 sowie in geringerem Umfang der Südstraße existieren kleinräumig wirksame Luftverwirbelungen, die in erhöhtem Maße Partikelbewegungen verursachen. Die angrenzende Heckenstruktur bewirkt diesbezüglich eine gewisse Filterfunktion.

Aufgrund der tlw. intensiven Flächenversiegelung handelt es sich bei dem Änderungsbereich um einen tendenziell trocken/warmen Standort. Durch die innere Begrünung erfolgt ein geringer Kleinklimaausgleich.

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 in dem Änderungsbereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird entlang der Münsterstraße (L 510) durch die vorhandenen gewerblichen Baustrukturen mit Stellplatzanlagen geprägt. Entlang der Südstraße und zur Schlesierstraße ergibt sich ein sehr variables Erscheinungsbild, das sowohl durch bauliche Anlagen als auch durch Grünstrukturen (Vorgärten) geprägt wird. Ein direkter Zusammenhang mit der freien Landschaft besteht in diesem Ortsbereich nicht.

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 der Münsterstraße (L 510) resultieren Emissionen, die angesichts der Verkehrsmengen voraussichtlich zu erheblichen Störungen empfindsamer Nutzungen in deren nahem Umfeld führen. Durch den Neubau der K 50n (Südumgehung Altenberge) sind gewisse Entlastungswirkungen zu erwarten.

Landwirtschaftliche Emissionen sind angesichts in der Nachbarschaft nicht vorhandener landwirtschaftlich genutzter Hofstellen/Stallungen nicht zu erwarten.

1.7 Kultur / Sachgüter

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

1.8 Wechselwirkungen

Insbesondere die bestehenden verkehrlichen Anlagen der L 510 beeinflussen die unterschiedlichen Umweltmedien in ihrem Nahbereich. Durch das breite Asphaltband ergeben sich u. a. Einflüsse auf Luftqualität und Mikroklima (z. B. Luftfeuchte, Temperatur, Stäube). Die großflächige Versiegelung reduziert Austauschfunktionen zwischen Luft/Boden und Grundwasser. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien 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 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 geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der bereits zuvor festgesetzten Grundfläche muss auch zukünftig mit maximal 80 % Versiegelung in den Misch- und 60 % Versiegelung (GRZ 0,4 + 50 %) in den Allgemeinen Wohngebieten gerechnet werden. Es ist weiterhin von einer intensiven aber rechtlich an dieser Stelle zulässigen

Inanspruchnahme sehr schützenswerter Felsböden auszugehen. Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die bereits realisierten Maßnahmen weitgehend verloren gegangen.

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

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der vorhandenen/zulässigen starken Versiegelung überwiegend über öffentliche Niederschlagswassereinrichtungen abgeleitet. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die relativ geringe Plangebietsfläche und auch wegen der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens weiterhin nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der auch zukünftig anzunehmenden großflächigen Versiegelung und der zulässigen Nutzungen 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 lokalen Klimaveränderungen entstehen. Durch die liberale Platzierungsmöglichkeit von Garagen und Nebenanlagen sind keine relevanten Änderungen der Situation zu erwarten.

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

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Angesichts der verbleibenden Versiegelungsobergrenze ist grundsätzlich kein Lebensraumverlust zu erwarten. Die Begrünungspflichten bleiben unverändert. Die weitergehende Nutzung der intensiv gepflegten Vorgärten hat keine relevanten Auswirkungen auf den Artenbestand.

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

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang bestehenden gestaltwirksamen Regelungen bleiben grundsätzlich erhalten. Die Vorgartenzonen insbesondere im Nahbereich der Südstraße können mit zusätzlichen baulichen Anlagen versehen werden. Dies wird jedoch nicht zu einer dichteren Bebauung führen als dies im östlich anschließenden Bereich des Straßenzuges ohnehin der Fall ist.

Ohne die Planungsänderung würde eine größere Offenheit des Straßenraumes bleiben.

2.6 Mensch / Gesundheit

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

Das Vorziehen von Stellplatzanlagen zur Verkehrsfläche kann ggf. zu einer minimal geringeren Belastung des Baugebietes führen, während eine verlängert zulässige Stellplatzzufahrt im Einzelfall eine geringfügig höhere Belastung bewirken kann.

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

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

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

Zusätzliche erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch Beibehaltung der bislang reglementierenden Festsetzungen (Stellplatzbegrünung) ebenfalls vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 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 im gesamten Bereich des B-Planes und stellt diesem den zukünftig zulässigen Eingriffsumfang gegenüber. Die Bilanzierung ergibt, ob ein zusätzlicher Eingriffsumfang entsteht und wie dessen Kompensierung erfolgen kann.

Die Festsetzungsänderungen ermöglichen eine Platzierung von Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten sowie eine Zufahrtenverlängerung. Die maximal versiegelbare Fläche bleibt jedoch unverändert.

Eine Veränderung der Eingriffssituation wird durch die Planänderung somit nicht bewirkt.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren entbehrlich, da keine über den rechtlichen Bestand hinausgehenden zusätzlichen Eingriffe ermöglicht werden.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Da keine zusätzlichen Eingriffe rechtlich ermöglicht werden, stellt sich nicht die Frage nach umweltschonenden Planalternativen. Eine Rücknahme von Eingriffsrechten wird in dieser zentralen Ortslage auch nicht erwogen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 25.05.2009
Ri/Sc-09081-03

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 11.05.2009 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 16.06. bis 16.07.2009 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 28.09.2009 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 30.09.2009

Der Bürgermeister
gez. Paus