

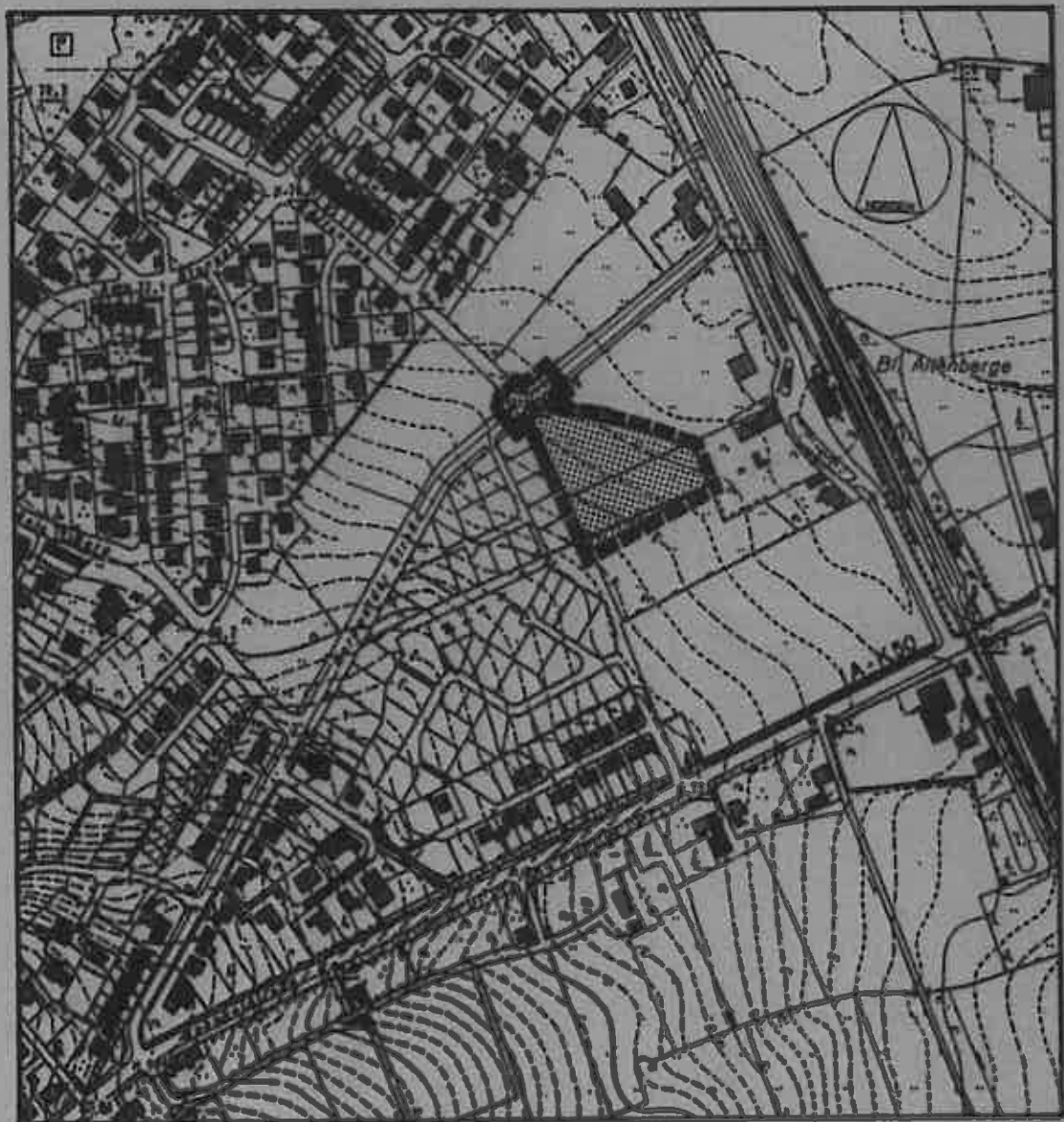


GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 TEIL I

"NORDWALDER STR. / BAHNHOFSTRASSE"
- 2. ÄNDERUNG -

BEGRÜNDUNG



ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000



Ri/Sc-6188122 -14
13.03.1997

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 Teil I

"NORDWALDER STRASSE/BAHNHOFSTRASSE"

2. Änderung / Erweiterung

Begründung

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: März 1997

Inhalt:

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Aufgabenstellung	3
3. Ziel und Verfahren zur Realisierung des Bebauungsplanes	4
4. Räumlicher Geltungsbereich	4
5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
6. Situation des Planbereiches	5
7. Planungskonzeption	5
7.1 Verkehr	5
7.2 Bebauung	6
7.2.1 Baulicher Bestand	6
7.2.2 Bebauungskonzept	6
7.3 Gestaltung	7
7.4 Natur und Landschaft	7
7.4.1 Ökologischer Bestand	7
7.4.2 Ökologisches Konzept	7
8. Vorbelastungen des Gebietes	9
8.1 Immissionen	9
8.2 Altlasten	10
9. Ver- und Entsorgung	10
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
11. Flächenbilanz	11
12. Kostenschätzung	11
13. Verfahrensvermerke	12

Anlagen

- Straßenentwurfskonzept
 - ökologischer Fachbeitrag
-

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl. I. S. 1546)
- in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466)
- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S 419), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218).

2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 44 „Nordwalder Straße/Bahnhofstraße“ Teil I durch eine Erweiterung zu ändern, um die Errichtung eines Kindergartens planungsrechtlich zu ermöglichen. Der vorgesehene Standort wurde unter mehreren Alternativen als der geeignetste bewertet.

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat gemäß § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen. Durch den B-Plan soll die Infrastrukturausstattung der Gemeinde entsprechend der sonstigen baulichen Entwicklung ergänzt werden können. Die umgebenden Baustrukturen sowie die verkehrliche Anbindung und die Einbindung in die vorhandene Verkehrskonzeption dieses Teiles des Gemeindegebietes sollen besonders berücksichtigt werden.

3. Ziel und Verfahren zur Realisierung des Bebauungsplanes

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes um die für die Errichtung eines Kindergartens sowie das erste Teilstück der „Innerörtlichen Entlastungsstraße“ erforderliche Fläche.

Da durch die hierfür notwendigen Änderungen des bestehenden B-Planes die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanes) nicht möglich.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den nördlichen Rand der Verkehrsfläche der „Nordwalder Straße“ (Flurstück Nr. 1)

im Nordosten: durch den nordöstlichen Rand der Verkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße

im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 39 und 42

im Süden: durch den südlichen Rand der neuen Wegeparzelle in Richtung Bahnhof

im Westen: durch den westlichen Rand des Flurstückes Nr. 37.

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 57. Die exakte Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster - Teilabschnitt Münsterland - (Entwurf 1994) ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Mit der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ entspricht der B-Plan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Deshalb wird parallel zur Aufstellung des B-Planes der FNP geändert.

6. Situation im Plangebiet

Der Änderungsbereich des B-Planes befindet sich im östlichen Teil des besiedelten Bereiches der Gemeinde Altenberge im Anschluß an benachbarte Wohnbebauung und im Nahbereich zum Bahnhof. Das Gelände fällt von Südwest nach Nordost leicht ab. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 3,0 m. Topographische Auffälligkeiten sind mit Ausnahme des Entwässerungsgrabens entlang der „Nordwalder Straße“ nicht vorhanden.

Die Fläche wird als Weide landwirtschaftlich genutzt.

7. Planungskonzeption

7.1 Verkehr

Der Änderungsbereich des B-Planes ist über bestehende Verkehrsflächen nur unzureichend erschlossen, so daß neue Verkehrsflächen notwendig sind.

Bei der verkehrlichen Planung werden der Rahmenplan¹ und die Verkehrskonzeption² für den östlichen Bereich Altenberges sowie die Nutzungskonzeption³ zum Bahnhofsumfeld zugrunde gelegt.

Die zuvor genannten vorbereitenden Planungen verfolgen in verkehrlicher Hinsicht die Zielsetzung, den „Bültenweg“ in direkter Weise mit der „Bahnhofstraße“ (K 50) zu verbinden. Damit sollen zum einen die Baugebiete „Großer Berg“, „Nordwalder Straße Teil I“, „Nordwalder Straße Teil II“ sowie Teile des Gebietes „Nordwalder Straße/Bahnhofstraße Teil I“ direkter an die übergeordnete, überörtliche Verkehrsachse angebunden und zum anderen ein verbesserter Verkehrsanschluß des Bahnhofes vorbereitet werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt das erste Teilstück der Verbindungsstraße zwischen „Bültenweg“/„Nordwalder Straße“ und der „Bahnhofstraße“, die mit dem Arbeitstitel „Innerörtliche Entlastungsstraße“ versehen wurde.

Die Verknüpfung mit der K 50 (Bahnhofstraße) ist zwar nicht Gegenstand der vorliegenden Planungsänderung, doch wurde die Straßenachse derart gewählt, daß der Kreuzungspunkt (Kreisverkehr) bereits grob fixiert ist, und den bisherigen verkehrsplanerischen Überlegungen entspricht.

Von dieser neuen Verkehrsfläche soll die Erschließung der Kindergartenfläche in südwestlicher Richtung erfolgen. Zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten in nördlicher Richtung sind jederzeit möglich. Die Straße soll im Separationsprinzip (beidseitige Geh-/Radwege mit Hochborden) errichtet werden. Die Gesamtbreite incl. einseitiger Baumreihe beträgt im Bereich des vorgesehenen Kindereinganges 18,50 m.

¹ Planungsbüro Hahm, Städtebaulicher Rahmenplan Altenberge-Ost, Osnabrück, Januar 1996

² Planungsbüro Hahm, Verkehrskonzept Gemeinde Altenberge, Osnabrück, März 1995

³ Planungsbüro Hahm, Nutzungskonzeption Bahnhofsumfeld, Osnabrück, Juli 1995

Auf der südwestlichen Seite erfährt die Verkehrsfläche eine Aufweitung, um Kurzzeitparkplätze an einer abgesetzten Vorfahrt (für eine sichere Kinderabholung) zu ermöglichen. Die Stellplatzpflicht ist auf dem Grundstück selbst zu erfüllen.

Zusätzlich wird die Fläche des Kindergartens von Süden erschlossen. Der 3,0 m breite Geh-/Radweg wird aus dem bestehenden Baugebiet heraus Richtung Bahnhof fortgeführt und bildet damit den südlichen Abschluß des Gebietes. Die Wegefläche ist in 7,0 m Breite als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

Davon sollen jedoch nur 3,0 m befestigt werden; die verbleibenden jeweils 2,0 m zur südlichen Grenze des Planbereiches und zur Gemeinbedarfsfläche dienen (unter Anwendung des § 45 (1) b NachbG) einer einreihigen Alleebaumpflanzung.

Eine ÖPNV-Anbindung des Änderungsbereiches ist durch die Bushaltestelle in der „Bahnhofstraße“ sowie dem Bahnhof gegeben. Im Zuge der Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und Umverlegung von Buslinien wird die Anbindung mittelfristig noch verbessert.

7.2 Bebauung

7.2.1 Baulicher Bestand

Im Westen grenzt der Änderungsbereich des B-Planes unmittelbar an planungsrechtlichen Bestand des rechtsgültigen Planes Nr. 44 Teil I an. Hinter einem 4,0 m breiten Pflanzgebotsstreifen beginnt in 6,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze das Baufeld für ein „Allgemeines Wohngebiet“, welches derzeit ausschließlich zu Wohnzwecken in II-geschossiger Bauweise genutzt wird. Im Südwesten schließen sich eine „Öffentliche Grünfläche“ (Kinderspielplatz) sowie der beschriebene Weg an.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich zwei weitere Baugebiete, die ebenfalls mit II-geschossigen Wohngebäuden bebaut wurden bzw. werden.

In Richtung Bahnhof liegen zwei einzelne Wohngebäude mit großen Hausgärten und Nebengebäuden sowie das Bahnhofsgebäude selbst, welches teilweise ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird.

7.2.2 Bebauungskonzept

In Altenberge wurde ein Fehlbedarf von 75 Kindergartenplätzen ermittelt. Dieser Fehlbedarf resultiert überwiegend aus den Bereichen der Gemeinde mit aktuellen Bautätigkeiten.

Unter Zugrundelegung eines Einzugsgebietsradius von ca. 400 m erweist sich der gewählte Standort innerhalb des Änderungsbereiches als der geeignetste der vorab untersuchten Alternativen. Er soll dem Neubau eines 3-Gruppen-Kindergartens dienen.

Die Baufläche des Plangebietes wird als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Damit soll das bestehende Infrastrukturdefizit planerisch behoben werden.

Auf die Festsetzung eines Maßes der Nutzung soll weitgehend verzichtet werden, da eine Mitbestimmung der Gemeinde im Rahmen der Hochbauplanung erfolgt. Aus gleichem Grund werden Baugrenzen bzw. Baulinien nicht vorgegeben. Angesichts der erforderlichen Spielbereiche für die Kinder kann jedoch von einer bebauten Grundfläche ausgegangen werden, die unterhalb derjenigen des benachbarten WA-Gebietes liegt.

Allein durch die Festsetzung von Geschossigkeit (Eingeschossig ohne Höhenbegrenzung) und Bauweise (offen) werden Obergrenzen vorgegeben, die denen der benachbarten Wohnbaugebiete gleichen.

7.3 Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung werden nicht getroffen, da sich die Grundstücke im öffentlichen Eigentum befinden und das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen im Rahmen der Hochbauplanung an die gemeindlichen Vorstellungen angepaßt wird.

7.4 Natur und Landschaft

7.4.1 Ökologischer Bestand

Bei der Fläche des Änderungs-/ (Erweiterungs)bereiches handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte und durch das Umfeld städtebaulich geprägte Gebietseinheit. In ihrer homogenen Erscheinungsform kann sie im überwiegenden Teil als leicht hängige Weide bezeichnet werden.

Nur der nördlichste Bereich, der dem planungsrechtlichen Lückenschluß zu den Nachbarbebauungsplänen darstellt, ist eine Verkehrsfläche mit teil- bzw. unbefestigten Seitenbereichen. Auf der Südseite befindet sich eine einreihige Lindenpflanzung.

Nach Westen wird der Änderungsbereich durch einen (außerhalb liegenden) Gehölzstreifen abgegrenzt.

7.4.2 Ökologisches Konzept

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglichst gering gehalten und, falls unvermeidlich, ausgeglichen werden soll.

Bei der Auswahl der Fläche waren zwar die Ergebnisse eines Erreichbarkeitsvergleichs maßgeblich; es wurde jedoch auch darauf geachtet, daß ökologisch wertvolle Flächen nicht bebaut werden. Die Bebauung selbst soll auf engem Raum in kompakter Bauweise erfolgen, um die verbleibende Fläche gärtnerisch gestalten zu können.

Um eine Verknüpfung bestehender und zukünftiger Grünstrukturen im Sinne einer Biotopvernetzung zu fördern, sollen großzügige Pflanzstreifen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in den Randbereichen der „Gemeinbedarfsfläche“ angelegt werden.

Am Westrand erhält man zusammen mit dem planerischen Bestand einen insgesamt 6,0 m breiten Gehölzstreifen, der die Linearstruktur „Lindenreihe“ mit dem Grünbereich „Spielplatz“ und dessen nach Süden anschließender Heckenstruktur verbindet. Der das Baugebiet B-Plan Nr. 44 Teil I von Westen nach Osten durchziehende Heckenstreifen soll in 2,0 m Breite (nördlich) parallel zum Fußweg Richtung Bahnhof fortgeführt werden. Dabei sollten gleichartige Pflanzen Verwendung finden. Um diese grüne Achse zusätzlich zu stärken, sollen beide Seiten des Weges eine einreihige Pflanzung großkroniger Bäume (mit ca. 12,0 - 15,0 m Abstand) erhalten. Diese werden angesichts des beengten Profils versetzt zueinander gepflanzt und ergeben damit eine allecartige Wegeverbindung.

Damit wird gleichzeitig die städtebaulich wichtige Verbindung zum Bahnhof optisch/gestalterisch gestärkt.

Die Realisierung der straßenbaulichen Maßnahme im Anschlußbereich der „Nordwalder Straße“ bedingt die Beseitigung einer Linde. Diese soll entweder an eine andere Stelle der Baumreihe als Lückenschluß verpflanzt oder durch Neuanpflanzung von jungen Linden im Nahbereich ersetzt werden.

Um eine Realisierung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes rechtlich abzusichern, sind diese Festsetzungen zur Begrünung textlich festgesetzt.

Die exakte Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in einer gesonderten Kompensationsberechnung als Ökologischen Fachbeitrag zum B-Plan. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll zur Vermeidung ökologischer Wertigkeitsverschiebungen innerhalb des Gemeindegebietes rechnerisch vollständig ausgeglichen werden. Die extern erforderliche Kompensationsmaßnahme wird mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und die Flächen bis zum Beginn der Vorhabenrealisierung bereitgestellt.

8. Vorbelastungen des Gebietes

8.1 Immissionen

Zur Ermittlung der Belastungen der zukünftigen Nutzungen innerhalb des benachbarten Baugebietes „Nordwalder Straße Teil II“ durch den motorisierten Verkehr sowie die östlich gelegene Eisenbahnlinie wurde ein Schallschutzgutachten⁴ erstellt. Dieses Gutachten beinhaltet bereits prognostizierte Verkehrsbelastungswerte für alle vorhandenen Straßen sowie die geplante Verbindungsstraße zur K 50 zum Prognosezeitpunkt 2010.

Die höchsten Belastungen am äußersten Rand der Baufläche betragen danach für dieses Gebiet 62,5 dB(A). Im Bereich der straßenseitigen Fronten der ersten Wohngebäude sind Werte von 60 bis 55 dB(A) zu erwarten. Im Abstand von max. 12,0 m vom Rand des „Bültenweges“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Tageszeiten eingehalten.

Diese Aussagen können sinngemäß auf den Änderungsbereich des B-Planes Nr. 44 Teil I übertragen werden. Angesichts der beabsichtigten Nutzung (Kindergarten) sind nächtliche Belastungen nicht relevant.

Zum Schutz der Innenräume sollen wegen der Tagesbelastungen jedoch in einem Abstand von 12,0 m zum Rand der Verkehrsfläche Schutzmaßnahmen der Lärmschutzklasse 2 (nach VDI-Richtlinie 2719) getroffen werden, um die Werte der DIN 18005 einhalten zu können. Diese Anforderung werden bei üblichen Bauweisen von Wandöffnungen und Umfassungsbauteilen gewährleistet.

Zusätzlich wird empfohlen, die Aufenthaltsräume nach Süden zu orientieren. Das bereits bestehende Baugebiet wird von den Emissionen der neuen Verkehrsfläche allenfalls in sehr geringem Umfang berührt, eine Schutzfestsetzung ist daher entbehrlich.

Die Freiflächen im straßennahen Bereich sind Schallwerten ausgesetzt, die oberhalb der Orientierungswerte liegen. Ein aktiver Schallschutz kann jedoch nicht erfolgen, da solch eine Maßnahme aus städtebaulichen Gründen im dicht bebauten Ortsbereich nicht erfolgen soll. Der Zuschnitt des Grundstückes erlaubt es jedoch, alle geräuschempfindlichen Aktivitäten in ruhigen Bereichen stattfinden zu lassen.

Die durch die künftige Nutzung zu erwartenden Geräuschemissionen sind zeitlich beschränkt und auch im Nahbereich eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zumutbar. Durch die insgesamt 6,0 m breite Pflanzung zwischen den beiden Nutzungsarten ergibt sich zudem eine Nutzungstrennung, die optisch/psychologisch wirkt.

Weitere, die vorgesehene Nutzung beeinträchtigende Immissionen (wie z.B. Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe) treten nicht auf. Die Bahnlinie wirkt angesichts ihres Abstandes zum Geltungsbereich nicht in relevanter Weise.

⁴ Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 52, Osnabrück, April 1995

8.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 sind in weiten Teilen innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der "Nordwalder Straße" (DN 400) dem Klärwerk Altenberge zugeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf Grundlage genehmigter Pläne ist damit sichergestellt.

Das Niederschlagswasser wird über eine vorhandene Leitung in der „Nordwalder Straße“ (DN 300) dem "Rösingbach" zugeleitet.

Es wird jedoch angeregt, durch Zisternen auf der Grundstücksfläche das Niederschlagswasser zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden oder aber es in offenen Mulden/Teichen auf dem Grundstück zurückzuhalten, um Abflußspitzen zu reduzieren.

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Trinkwasserbereitstellung wird sichergestellt.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

11. Flächenbilanz

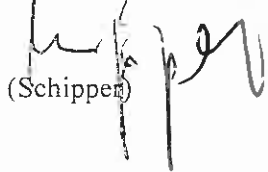
	Fläche in ha	% Anteil
Gemeinbedarfsfläche (davon Pflanzpflicht)	0,38 (0,06)	53,5 (15,8)
Verkehrsfläche (davon besonderer Zweckbestimmung)	0,33 (0,06)	46,5 (18,2)
Gesamtfläche ca.	0,71	100

12. Kostenschätzung

Für das Baugebiet werden, vorläufig überschlägig, folgende Erschließungskosten ermittelt:

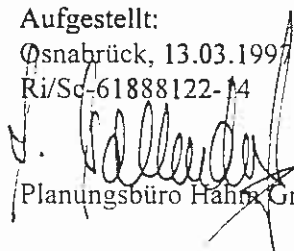
1. Verkehrsflächen	
Straße	275.000,00 DM
Fuß-/Radweg	10.000,00 DM
2. Verkehrsflächenbegrünung	15.000,00 DM
3. Kanalisation	
(nur für Bebauung des Plangebietes)	
Schmutzwasser	15.000,00 DM
Regenwasser	<u>15.000,00 DM</u>
Summe Netto ca.	<u>330.000,00 DM</u>

Gemeinde Altenberge
Der Gemeindedirektor
Altenberge, den 17. MRZ. 97


(Schipper)

Aufgestellt:

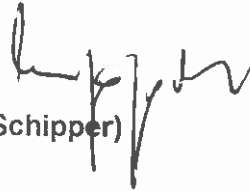
Qsnabrück, 13.03.1997
Ri/Sc-61888122-14


Planungsbüro Hahm GmbH R;

Vorstehende Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Nordwalder Straße/Bahnhofstraße“ der Gemeinde Altenberge einschließlich des ökologischen Fachbeitrages hat mit dem Änderungsentwurf in der Zeit vom 04.04.1997 bis zum 05.05.1997 öffentlich ausgelegen.

48341 Altenberge, den 06.05.1997

DER GEMEINDEDIREKTOR



(Schipper)

Am 23.06.1997 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung vom 17.03.1997 einschließlich des ökologischen Fachbeitrages dem Plan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Nordwalder Straße/Bahnhofstraße“ der Gemeinde Altenberge beizufügen.

48341 Altenberge, den 23.06.1997



(Gerdes)
Bürgermeister