

GEMEINDE ALTENBERGE



BEBAUUNGSPLAN NR. 48

" HANSELLER STRASSE "

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN



Ri/Re-94039-03
06.03.1995

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

"HANSELLER STRASSE"

BEGRÜNDUNG

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: März 1995

Inhalt:

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Aufgabenstellung	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4. Räumlicher Geltungsbereich	4
5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
6. Situation des Planbereiches	4
7. Planungskonzeption	5
7.1 Verkehr	5
7.2 Bebauung	6
7.3 Gestaltung	7
7.4 Grünflächen und Ökologie	8
8. Immissionen/Altlasten	10
9. Ver- und Entsorgung	12
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
11. Flächenbilanz	13
12. Kostenschätzung	14
13. Verfahrensvermerke	15

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 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- 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)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW, S 467)

2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 48 "Hanseller Straße" aufzustellen, um das bislang nur teilweise erschlossene Gebiet einer intensiveren baulichen Verdichtung zuzuführen sowie die Sicherung und Neuanlage von Grünstrukturen planungsrechtlich abzusichern. Ökologische Belange sollen besonders berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat gemäß § 8 (1) BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu leiten und zu ordnen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Entstehung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im Anschluß an die Friedhofserweiterungsfläche auf einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche zu ermöglichen.

Diese Bebauung soll gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Damit wird dem dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Altenberge Rechnung getragen. Der aktuelle Bedarf wird durch den Bestand nicht mehr gedeckt. In erster Linie soll Altenberger Bürgern die Bebauung ermöglicht werden.

Die neue Bebauung soll das durch eine wellige Hanglage geprägte Landschaftsbild nicht überformen und landschaftsgestaltende Elemente berücksichtigen.

Durch großzügige Festsetzungen sollen den einzelnen Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt werden, um ein vielfältiges Siedlungsbild zu erhalten.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke 31/37/38/39/46/4 sowie eine Nutzungsgrenze innerhalb von Flurstück 3
- im Westen: durch die Friedhofserweiterungsfläche Flurstück 320 und 321
- im Süden: durch die K 67 "Hanseller Straße" und die Richtung Bahnlinie verlaufende Wegeparzelle 56
- im Osten: durch das Flurstück 32 und dessen südliche Grenzverlängerung zur Wegeparzelle

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge in der Flur 58. Die exakte Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan vom 30.01.1990 - Teilabschnitt Westmünsterland - ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnsiedlungsbereich" mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar) dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft", ein kleiner Teil als "Grünfläche (Friedhof)", dargestellt.

Mit den Festsetzungen "Allgemeines Wohngebiet" entspricht der B-Plan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, deshalb wird der gültige FNP im Parallelverfahren als 17. Änderung geändert.

6. Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m östlich des Ortskernes von Altenberge und bildet topographisch eine einheitlich nach Osten geneigte lichte Senke mit Geländehöhen zwischen ca. 99 und 67 m über NN. Das Gelände liegt teilweise ca. 4 m tiefer als die auf einem Damm geführte Hanseller Straße.

Im Übergangsbereich zum Ort befindet sich als westliche Begrenzung des Plangebietes der Friedhof sowie seine Erweiterungsfläche, deren Ränder mit Bäumen und Hecken umsäumt sind.

Entlang der südlichen Begrenzung "Hanseller Straße" stehen einige Wohnhäuser, deren private Gärten zum Inneren des Plangebietes hin teilweise mit üppigen Grünstrukturen bestanden sind. Alle an das Plangebiet angrenzenden Gebäude werden rein wohnlich genutzt.

Bei den Flächen des B-Planbereiches handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftliches Acker- und Weideland, welches sich im Osten bis zur Bahnlinie und im Norden bis zur K 50 erstreckt.

Etwa mittig durch das Plangebiet verläuft in süd-nördlicher Richtung ein Bach, der in einem Bogen nach Osten fließt, und von vielfältigen Grünstrukturen begleitet wird. Er teilt die Fläche in einen östlichen und einen westlichen Teilbereich.

Ein Graben verläuft innerhalb des östlichen Teilbereiches parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze. Er dient lediglich zur Entwässerung und besitzt nur einen geringeren ökologischen Wert.

Im "Zwickel" zwischen den Flurstücken 45 und 278 befinden sich darüber hinaus vernäbte Wiesenbereiche, deren Bodenqualität in einem Gutachten untersucht wird.

Zur Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet "Rönnenthal" wurde an der "Hanseller Straße" ein Regenrückhaltebecken angelegt, das dicht eingegrünt ist.

7. Planungskonzeption

7.1 Verkehr

Ziel der Planung ist es, unterschiedliche Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes zu integrieren und homogen an den bestehenden Siedlungsbereich anzubinden.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die "Hanseller Straße" (K 67) gewährleistet, die im Bereich des Plangebietes als "freie Strecke" eingestuft ist. Von hier aus sollen zwei Einfahrten (im Osten und Westen) in den Planbereich hinein angelegt werden. Darüber hinaus besteht ein Zufahrtsverbot von der "Hanseller Straße" zu den neu geschaffenen privaten Baugrundstücken, das durch eine öffentliche Grünfläche gewährleistet wird. Zur Abgrenzung der Bauflächen ist ein 4,0 m breiter Pflanzgebotstreifen festgesetzt. Die Baugrenzen weichen in der Regel um 17,0 m vom Rand der Fahrbahn zurück. Nur im westlichen Plangebietsteil beträgt der Abstand 10,0 m. Eine Veräußerung der neuen Baugrundstücke soll erst in einer Entfernung von 10,0 m vom Rand der Fahrbahn erfolgen, um später noch die Anlage von Fuß- und Radwegen zu ermöglichen.

Die neuen Erschließungsstraßen wurden aus ökologischen Gründen und zur Minimierung der Versiegelung in ihrer Breitenausdehnung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Die Breite der Sammelstraßen innerhalb des Plangebietes soll 7,0 m betragen, die abgehenden Stichstraßen erhalten je nach Länge und Funktion geringere Breiten. Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Spielplatz besteht von Osten her.

Im westlichen Einfahrtsbereich von der "Hanseller Straße" in das Plangebiet findet eine Aufweitung der Verkehrsfläche statt. Die Integration der Böschung, die zur Überwindung des Niveauunterschiedes erforderlich wird, ist somit weitgehend innerhalb der öffentlichen Flächen möglich.

Eine verkehrliche Verbindung des östlichen und westlichen Teils des Plangebietes über den Graben und die bestehenden Grünbereiche hinaus soll aus ökologischen Gründen und zum Schutz der gewachsenen Strukturen nicht erfolgen. Lediglich zur Erreichbarkeit der Spielplatzflächen soll eine fußläufige Verbindung entstehen.

Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Das Parken soll an unterschiedlichen Stellen innerhalb dieser Flächen möglich sein.

Ein System von Stichstraßen verhindert Durchgangsverkehre und gewährleistet den Charakter ruhiger Wohnstraßen. Die Wendeanlagen sind für 3achsige Müllfahrzeuge dimensioniert.

Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie sonstige fußläufige Verbindungen, die eine bequeme Erreichbarkeit von Bahnhof und Ortszentrum herstellen, sollen in wassergebundener Oberfläche ausgebildet werden. Dies gilt ebenfalls für den Weg entlang des Grabens an der nördlichen Plangebietsgrenze, der außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes angelegt werden soll. Er kann gleichzeitig als Bewirtschaftungsweg dienen, sowie als attraktiv gestalteter Fußweg den Grabenbereich erlebbar machen und das Plangebiet langfristig mit den Nachbargebieten verknüpfen.

Darüber hinaus soll eine Verbindung mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet Rönenthal über Flurstück 49 und die Hanseller Straße hinweg geschaffen werden.

7.2 Bebauung

Da der zukünftig bebaubare Bereich des Plangebietes vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird dieser als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist maximal eine Zweigeschossigkeit zulässig, die im Zusammenwirken mit der Drempelhöhe (s. 7.3) eine der typischen Altenberger Bauweise angepaßte Bauhöhe ergibt. Dadurch wird auch die Hängigkeit des Geländes betont und die höhenmäßigen Entwicklungen des Ortsbildes erhalten.

In diesem Gebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, was nur geringfügig unter der Obergrenze für "Allgemeine Wohngebiete" der gültigen Baunutzungsverordnung liegt sowie eine der Geschossigkeit angepaßte Geschoßflächenzahl von 0,7. Durch die Aufteilung des Gebietes in relativ kleine Parzellen (ca. 500 m²) und die Festsetzung einer GRZ von 0,35 werden gleichzeitig eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche im Sinne einer höheren Wohndichte als auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Nur ausnahmsweise darf eine GRZ von 0,4 ausgenutzt werden. Dies setzt jedoch voraus, daß sämtliche Nebenanlagen und Garagen begrünte Dächer erhalten, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist (nicht möglich z.B. bei bestehenden Wind- und Solarenergieanlagen sowie fernmeldetechnischen Anlagen) und nicht dem Bestimmungszweck zuwiderläuft (z.B. bei Glasdächern von Gewächshäusern und Wintergärten). Darüber hinaus ist die Berankung von mind. 50 % aller baulichen Anlagen erforderlich.

Um lockerere Bauformen und ein durchgrüntes Wohngebiet im Ortsrandbereich zu erzielen, ist zusätzlich zur offenen Bauweise eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen worden. Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Bereich ohne spezielle Bauweise festgesetzt. Dieses Teilstück bietet sich wegen der Ortsnähe, des Zuschnittes der Grundstücke und der Topographie für Reihenhäuser an. Durch die weniger bestimmte Festsetzung ist dies möglich. Ähnliches gilt für den nordöstlichen Teil des Plangebietes. Dort sollen die Voraussetzungen für eine "ökologische Siedlung" geschaffen werden. Hier dürfen Gebäudeanlagen bis zu 70 m Gesamtlänge errichtet werden. Der dadurch erreichte Dichtegrad (schmale Grundstücke) soll durch ein Mehr an Wohnfläche in der Höhe kompensiert werden (siehe 7.3).

Die Baugrenzen erlauben eine großzügige Bebauung der Grundstücke, wobei ein Mindestabstand der Gebäude zu den Grünbereichen eingehalten werden soll.

Im östlichen Eingangsbereich des Plangebietes sollen an der "Hanseller Straße" zwei Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen. Sie sollen zur vorübergehenden Unterbringung von asylbegehrenden Ausländern als Übergangsheime errichtet werden.

Bedingt durch die Terminierung der Verwendung bewilligter Landeszuwendungen muß die Baumaßnahme zügig in Angriff genommen werden. Aus diesem Grunde wurde ein Genehmigungsverfahren nach § 33 BauGB beantragt, um eine schnelle Realisierbarkeit des Projektes zu gewährleisten.

Die vorhandene Bebauung an der "Hanseller Straße" soll durch Festsetzungen im B-Plan in ihrem Bestand geschützt werden. Darüber hinaus ermöglichen die festgesetzten Baugrenzen sowie die verkehrliche Anbindung bei Bedarf eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke. Bei An-, Erweiterungs- und Neubauten entlang der Hanseller Straße sollten die gleichen Materialien, Farben, Proportionen, Fensterformate, Höhen, Dachneigungen verwendet werden wie bei den bestehenden Bauten, um eine gestalterische Kontinuität und optische Eingliederung zu erzielen.

Die GRZ und GFZ sind in diesem Bereich analog zum übrigen (neuen) "Allgemeinen Wohngebiet" festgesetzt. Es erfolgte eine Ausweisung ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet", um eine Nutzungsstruktur zu ermöglichen, die das angrenzende geplante Wohngebiet nicht stört oder beeinträchtigt und zugleich in geringem Maße die Ansiedlung wohnverträglicher kleiner Handwerksbetriebe oder Büros zuläßt.

7.3 Gestaltung

Der Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ist nur durch wenige Festsetzungen ein äußerer Rahmen gesetzt, um eine übergeordnete optische Gestaltung des Siedlungsbildes zu erzeugen, dabei jedoch genügend individuelle Spielräume für den Grundstücksnutzer zu gewähren.

Die topographische Bewegtheit des Geländes soll durch unterschiedlich hohe Baukörper im Hangbereich nicht überformt und die typisch Altenberger Stadtsilhouette nicht gestört werden. Deshalb ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Drempelhöhe von maximal 1,20 m über Rohdecke Erdgeschoß festgesetzt. Die Dachform wird entsprechend der überwiegenden Umgebungsnutzung mit einer Neigung von 35 - 50° festgesetzt. Nur im Bereich der "ökologischen Siedlung" sind Dächer mit flacherer Neigung (30° - 45°) festgesetzt, um eine Begrünung ohne zu großen technischen Aufwand zu ermöglichen und um bei einer größeren Höhenausnutzung

(Drempel max. 0,30 m über Rohdecke des 2. OG) nicht zu mächtige Baukörper entstehen zu lassen. Die insgesamt größere Bauhöhe in diesem flachen Gebietsteil wird als ortsbildverträglich eingestuft.

Außenwände von Wohngebäuden sollten entsprechend der überwiegend örtlichen Erscheinungsform in roten oder braunen Farbtönen errichtet werden. Untergeordnete Bauteile (bis zu 25 % der Oberfläche) können andere Farben aufweisen.

Nebenanlagen sollen zur Erhöhung der Einheitlichkeit in den gleichen Materialien und Farben wie die Hauptanlagen errichtet werden. Abweichend davon können diese Nebenanlagen (z.B. Carports, Abfallbehälter) auch begrünt werden.

Innerhalb der per Pflanzgebot festgesetzten Streifen dürfen neben Hecken zusätzliche Einfriedungen der Grundstücke nur als Zäune in maximal 0,80 m Höhe errichtet werden. Damit soll eine gewisse Einheitlichkeit in diesen Bereichen und gleichzeitig eine Kombination natürlicher Materialien mit Durchlässigkeitsmöglichkeiten für Kleinsäuger erzielt werden.

7.4 Grünflächen und Ökologie

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 wurde bereits darauf geachtet, daß großteils weniger wertvolle Flächen (Acker, Weide) bebaut werden. Die Bebauung selbst soll, durch die vorgeschlagenen Grundstücksabgrenzungen erkennbar, auf engem Raum in kompakter Bauweise erfolgen, um Fläche zu sparen.

Wichtige Grünelemente (wie z.B. der zusammenhängende Grünzug entlang des Grabens und den Flurrändern) sollen erhalten und in ein ökologisches Gesamtkonzept eingebunden werden. Dieses Gesamtkonzept ist im "Rahmenplan Altenberge Ost" ¹ sowie im Grünordnungsplan, der als Anhang dieser Begründung beigelegt wird, erläutert.

Das Gebiet wird im Westen und Norden auf seiner gesamten Länge von einer zusammenhängenden Grünstruktur, bestehend aus artenreichem Gebüsch, Sträuchern, Einzelbäumen sowie niedrigen Pflanzen und Kräutern umgrenzt. Die prägenden und ökologisch wertvollen Grünelemente erstrecken sich entlang des im Plangebiet vorhandenen Grabens, der im Zentrum der Fläche beginnt und in einem Bogen parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze Richtung Osten fließt. Diese Strukturen sollen den grünen Mittelpunkt des geplanten Wohngebietes und Grundlage für eine äußere Eingrünung bilden. Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser ab 0,30 m werden als zu erhalten festgesetzt.

Durch weitere Flächenausweisungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen diese Grün- und Landschaftselemente in ihrer Gesamtheit geschützt sowie ökologisch aufgewertet und städtebaulich integriert werden. Eine intensive Begrünung mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vorgesehen.

Besonderes Augenmerk liegt auch auf dem an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Bachbereich, der durch zusätzliche Begrünung eine Ausweisung als (öffentliche) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in seiner ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion gesichert werden soll. Darüber hinaus wird hierdurch eine zusätzliche Vernetzung der Grünbereiche erzielt bzw. ein Grünzug vom Ortskern bis zur Bahnlinie gemäß den Vorgaben des "Rahmenplanes Altenberge Ost" ¹ hergestellt.

Innerhalb der zusammenhängenden Grünfläche, die sich in einem breiten Streifen von Süden nach Norden durch das Plangebiet erstreckt, wird eine Spielplatzfläche von ca. 650 m² ausgewiesen, die an dieser Stelle von allen Punkten des Plangebietes aus gut erreichbar ist.

Die Parzellen entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze erhalten einen 3 m breiten Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken, der mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll, um einen Übergang von den privaten Grünflächen zu gewachsenen Grünstrukturen zu erzielen. Entlang des Baches im Norden (Wasserlauf WL 212 des Unterhaltungsverbandes "St. Mauritz/Altenberge") wird zunächst eine 5 m breite öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche und daran angrenzend ein 2 m breiter Pflanzgebotstreifen auf privatem Grund festgesetzt. Somit ist der Bachlauf naturnah eingegrünt. Ein mittig im östlichen Plangebietsteil verlaufender Drainagegraben wird durch ein wasserrechtliches Verfahren aufgehoben und verfüllt.

Weiterhin wird entlang der K 67 "Hanseller Straße" im Bereich der neuen Baugrundstücke ein 4 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um eine Eingrünung des Gebietes auch nach Süden hin zu gewährleisten. Der an der Hanseller Straße, insbesondere im Böschungsbereich, bereits vorhandene Bewuchs soll in seinem Bestand erhalten und geschützt werden und darf nur in dem Umfang beseitigt werden, in dem dies zur Verwirklichung der zulässigen baulichen Nutzungen zwingend notwendig ist. Eine Unterbrechung der Pflanzstreifen ist nur für erforderliche Grundstückszuwegungen möglich.

Die im Bereich des Flurstückes Nr. 3 vorhandenen bewachsenen Böschungen werden als Flächen mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Neben dem Erhalt des vorhandenen Strauchbewuchses soll vor allem eine Veränderung des Bodenmilieus durch Bodenandeckung etc. unterbleiben.

Das beschriebene und wasserrechtlich genehmigte Regenrückhaltebecken wird nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Ein weiteres Regenrückhaltebecken wird an der östlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Grünfläche vorgesehen und mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt.

Insgesamt wird der Eingriff innerhalb des Plangebietes zu einem großen Teil bereits ausgeglichen. Weitere Flächen werden außerhalb zur Verfügung gestellt. Eine detaillierte Kompensationsberechnung ist als ökologischer Fachbeitrag dem zugehörigen Grünordnungsplan zu entnehmen.

Um eine Realisierung der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes rechtlich abzusichern, sind weitergehende Festsetzungen zur Begrünung auf den privaten Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen textlich festgesetzt (wie z. B. Pflanzdichte und Art der Bepflanzung).

¹ Planungsbüro Hahm GmbH, Rahmenplan Altenberge Ost, Osnabrück, Februar 1994
(Zwischenbericht)

Zum Schutz der nahezu mittig im Plangebiet liegenden Vernässungszonen, die den Bachlauf WL 212 speisen, sind Einleitungen von Grundwasser außerhalb der Bauphase in die Regenwasserkanalisation nicht zulässig. Darüber hinaus werden Bereiche im Plan festgesetzt, in denen maximale Gründungstiefen für bauliche Anlagen im Zustrombereich der Vernässungszonen festgesetzt werden. Mit dieser Maßnahme soll die Grundwasserdeckschicht erhalten bleiben und ein Austrocknen der Vernässungszonen verhindert werden. Aus dem gleichen Grund werden die Verkehrsflächen und die Ver- und Entsorgungsleitungen in Teilen höher angebracht als dies ansonsten notwendig wäre. Neben einer bewegten Topographie ist dies auch der Grund für Böschungflächen, die teilweise auf den privaten Grundstücken liegen. Insbesondere trifft dies für die Verkehrsflächen nördlich der Altablagerungsfläche zu.

8. Immissionen/Altlasten

Es kann davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet geringe Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, Abgase etc. erfährt, da die Hanseller Straße mit derzeit ca. 2.100 DTV (Kfz/24 h) relativ gering belastet ist. Diese Belastung wird sich in den nächsten Jahren jedoch erhöhen.

Analog zu den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnung für den Bebauungsplan Nr. 45 "Schöne Aussicht" werden in einem Streifen von 50 m vom Fahrbahnrand deshalb Fenster der Lärmschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt.

Abgase sollen durch die im Plan festgesetzten Pflanzgebote reduziert werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß dem Straßenbaulastträger durch die festgesetzten Maßnahmen keine Nachteile oder Kosten entstehen.

Durch die im Osten angrenzende Bahnlinie sind aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet sowie der geringen Befahrung der Strecke keine Störungen zu erwarten.

Weitere, das Wohnen beeinträchtigende Immissionen (wie z.B. Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe) treten nicht auf, da die angrenzende bzw. im Plangebiet vorhandene Bebauung nur zu Wohnzwecken genutzt wird.

Der bestehende Handwerksbetrieb (Haus Nr. 47) kann aufgrund seiner geringen Emissionen problemlos in das Wohngebiet integriert werden. Konfliktvorbeugend erhalten Baugrenzen des vorhandenen Betriebes einen Abstand von mindestens 20,0 m zu benachbarten Baugrundstücken.

Ein Bodengutachten für den Böschungsbereich an der Hanseller Straße hat den Gefährdungsgrad der dort vermuteten Altablagerungen (ISAL-Nr. 8/3910/17) eingeschätzt und eine Bewertung hinsichtlich einer zukünftigen Wohnbebauung vorgenommen², dabei gab es folgende Ergebnisse:

"Gemäß Aktenlage der Gemeinde Altenberge wurde im Zeitraum 1948 - 1949 auf dem Flurstück 47 ... Hausmüll und ähnliche Abfälle verbracht."

² Chemisches Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerung Hanseller Straße, Altenberge, Juni 1994

"Insgesamt wurden durch die Bodenuntersuchungen keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt, die einer Realisierung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Die zum Teil erhöhten Schwermetallgehalte liegen zumeist in größerer Tiefe, unterhalb einer zumindest 0,5 m mächtigen Abdeckung. Insbesondere die oberflächennahen Bodenproben aus dem Bereich der Grundstücke Hanseller Straße 21 und 27 weisen keine auffälligen Schadstoffbelastungen auf. Eine Gefährdung durch staubförmige Emissionen oder durch direkten Bodenkontakt besteht nach den durchgeführten Untersuchung nicht.

Dennoch sollte über die Art der Nutzung der Altablagerungsfläche im Rahmen des Bebauungsplan noch nachgedacht werden. So bietet ein Auffüllungskörper aufgrund einer inhomogenen Zusammensetzung in jedem Falle eine potentielle Gefährdung für sensible Folgenutzungen. Auffälligkeiten bezüglich einiger Schwermetalle wurden durch diese Gefährdungsabschätzung nachgewiesen. Weiterhin erscheint die Bebauung des Deponiekörpers selber aufgrund des nicht kalkulierbaren Setzungsverhaltens wenig sinnvoll."

Die Ablagerungsfläche ist im Bebauungsplan kenntlichgemacht worden. Bei dem östlichsten Teil dieser Fläche (ca. ab Mitte Haus Nr. 27) handelt es sich nicht um den unmittelbaren Ablagerungsbereich, sondern um einen im wesentlichen durch Auswaschungen in Grundwasserfließrichtung berührten Raum. Baumöglichkeiten, durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, werden nur in diesem Bereich gewährt; wobei im wesentlichen der Bestand des Hauses Nr. 27 rechtlich gesichert wird und nur mit kleinen Erweiterungsmöglichkeiten außerhalb des ehemaligen Deponiekörpers zugelassen werden.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereich ist das Staatliche Umweltamt Münster vorab zu beteiligen. Spezielle Gründungen, die die labilen Untergrundverhältnisse berücksichtigen, sowie die ordnungsgemäße Entsorgung ausgekoffelter Materialien sind vorzunehmen. Der im Rahmen der Gefährdungsabschätzung im Bereich des Hauses Nr. 29 erstellte Grundwasserbeobachtungspegel soll erhalten werden, um ggf. Beprobungen vornehmen zu können. Eine Beprobung des Grundwassers vom 07.02.1995³ ergab:

- keine organoleptischen Auffälligkeiten
- keinerlei auffällig erhöhte Konzentrationen bei Metallen
- Nitrit und Nitrat im Bereich der TVO-Grenzwerte
- Chlorid- und Sulfatgehalte unauffällig
- mineralöhlhaltige Kohlenwasserstoffe sowie PAK nicht feststellbar
- AOX-Gehalte nicht auffällig

Weitere 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 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

³ Chemisches Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH, Altablagerung Hanseller Straße, Grundwasserüberwachung, Altenberge, Februar 1995

Nebenanlagen und Garagen dürfen im gekennzeichneten Bereich nur errichtet werden, wenn dies an nicht gekennzeichneten Stelle des Grundstückes nicht möglich ist (weil solche Flächen ggf. nicht vorhanden sind) oder wenn dies zu einem erheblichen zusätzlichen Aufwand führen würde. Zudem sollen sich diese Anlagen mit all ihren Teilen oberhalb der Altablagerung befinden, um direkten Kontakt auch weiterhin zu vermeiden.

9. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich überwiegend in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Hauptsammler dem Klärwerk Altenberge zugeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf Grundlage genehmigter Pläne ist damit sichergestellt.

Das Niederschlagswasser wird dem "Eschhuesbach" zugeleitet, wobei die infolge der Versiegelungen erhöhten Abflüßmengen entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben zurückgehalten sind. Das im Plangebiet befindliche Regenrückhaltebecken dient der Sammlung des Niederschlagswassers aus dem angrenzenden Wohngebiet "Rönnenthal". Zur Sammlung des zukünftig im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im östlichen Geltungsbereich des B-Planes vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung ist eine naturnahe Gestaltung als Naßbecken geplant.

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

Die Strom- und Gasversorgung wird sichergestellt. Die 10 kV-Station der VEW im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens wird planungsrechtlich gesichert.

Die Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch Leitungsrechte gesichert, so z.B. die bestehende Entwässerungsleitung auf den Flurstücken Nr. 3 und Nr. 48.

Zur Einsparung von Energie soll der Bau von Niedrigenergiehäuser bei den privaten Bauherren angeregt werden.

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
Allgemeine Wohnfläche	7,91	73
Öffentliche Verkehrsfläche (davon Fuß-/Radweg)	1,10 (0,12)	10 (11)
Fläche für Wasserwirtschaft (RRB's)	0,86	8
Öffentliche Grünfläche	0,21	2
Ausgleichsfläche	0,70	7
Gesamtfläche	ca. 10,7	100

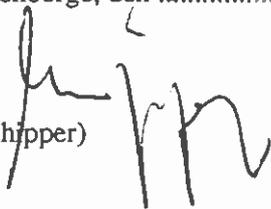
12. Kostenschätzung

Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

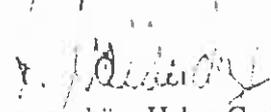
1. Verkehrsflächen	1.600.000,00 DM
2. Öffentliche Grünflächen/Ausgleichsflächen	250.000,00 DM
3. Kanalisation/Regenrückhaltung	<u>1.690.000,00 DM</u>
Summe Netto ca.	<u>3.540.000,00 DM</u>

Gemeinde Altenberge
Der Gemeindedirektor
Altenberge, den 6.4.95

(Schipper)



Aufgestellt:
Osnabrück, 06.03.1995
Ri/Re-94039-03


Planungsbüro Hahm GmbH R:

Vorstehende Begründung einschließlich Gutachten zum Schutz des Quellbereichs vom 06.03.1995, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerung vom 21.06.1994 und gutachterliche Stellungnahme zu den erfolgten Grundwasseruntersuchungen vom 30.08.1994 sowie Grünordnungsplan als ökologischer Fachbeitrag, bestehend aus dem Bestandsplan, dem Eingriffs- und Kompensationsplan und dem Maßnahmenplan mit Erläuterungsbericht, zum Bebauungsplan Nr. 48 "Hanseller Straße" der Gemeinde Altenberge hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.04.1995 bis zum 08.05.1995 öffentlich ausgelegt.

Altenberge, den 09.05.1995

Der Gemeindedirektor



Am 29.05.1995 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, vorstehende Begründung einschließlich Gutachten zum Schutz des Quellbereichs vom 06.03.1995, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerung vom 21.06.1994 und gutachterliche Stellungnahme zu den erfolgten Grundwasseruntersuchungen vom 30.08.1994 sowie Grünordnungsplan als ökologischer Fachbeitrag, bestehend aus dem Bestandsplan, dem Eingriffs- und Kompensationsplan und dem Maßnahmenplan mit Erläuterungsbericht, dem Bebauungsplan Nr. 48 "Hanseller Straße" beizufügen.

Altenberge, den 29.05.1995



Bürgermeister