



Gemeinde Altenberge

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 "Hanseller Straße"

Begründung



Gemeinde Altenberge

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 „Hanseller Straße“

Begründung

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

Ri/Sc-4206322-04/06.04.2005

Inhalt:

1.	Aufgabenstellung.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	3
4.	Situation des Plangebietes	4
5.	Planungskonzeption der Änderungen	5
5.1	Bebauung	5
5.2	Grünflächen/Natur und Landschaft	5
5.3	Verkehr	6
6.	Immissionen/Altlasten.....	6
7.	Ver- und Entsorgung	7
8.	Flächenbilanz/Bodenverfügbarkeit.....	7
9.	Erschließungskosten	8
10.	Verfahrensvermerke	9

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 48 „Hanseller Straße“ zu ändern, um auf veränderte städtebauliche Anforderungen durch Anpassung der bauleitplanerischen Vorgaben zu reagieren.

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

In einem Teil des Plangeltungsbereiches sollen die engen Festsetzungen der überbaubaren Bereiche angesichts des Wunsches zur Errichtung zusätzlicher Wohngebäude gelockert werden. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen soll der Aspekt „gesunder Wohnverhältnisse“ besondere Beachtung erfahren.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 14.02.2005.

Durch die Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die Grundlagen für eine Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) gegeben sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Plangebietes beschränkt sich auf Flurstück Nr. 43 in der Gemarkung Altenberge, Flur 58. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

Änderungen des Katasterbestandes liegen im Änderungsbereich nicht vor, deshalb erfolgen die zeichnerischen Festsetzungen auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes.

3. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Mit seinen geplanten Festsetzungen entspricht die 3. Änderung des B-Planes weiterhin dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich östlich des Ortszentrums Altenberges in ca. 800 m Luftlinienentfernung von der Kirche. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Hanseller Straße, die als Kreisstraße 67 die Verbindung zum Ortsteil Hansell herstellt.

Die Hanseller Straße ist auf ihrer Nordseite überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Neben einer Friedhofs- und einer Regenrückhaltebeckenfläche handelt es sich bei dem Grundstück Nr. 43 um eine verbleibende Lücke innerhalb der baulichen Gesamtsituation. Das Grundstück ist bislang nur in seinem Ostteil (mit einem Wohnhaus) bebaut; der restliche Teil wird als Garten genutzt.

Bereits zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden intensive Boden-¹ und Grundwasseruntersuchungen² durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen gelangten:

„Gemäß Aktenlage der Gemeinde Altenberge wurden im Zeitraum 1948 – 1949 auf dem Flurstück 47 ... Hausmüll und ähnliche Abfälle verbracht“.

„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 Untersuchungen nicht.“

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

Die Ablagerungsfläche ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht 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 wird.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereich ist der Oberkreisdirektor Steinfurt (Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde) 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 Grundwasserbeobachtungs-

¹ Chemisches Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerung Hanseller Straße, Altenberge, Juni 1994

² Chemisches Laboratorium Dr. E. Weßling GmbH, Altablagerung Hanseller Straße, Grundwasserüberwachung, Altenberge, Februar 1995

pegel soll erhalten werden, um ggf. Beprobungen vornehmen zu können. Eine Beprobung des Grundwassers vom 07.02.1995 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

5. Planungskonzeption der Änderungen

5.1 Bebauung

Die Gemeinde möchte dem Anliegen des Grundstückseigentümers entsprechen und die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden ermöglichen. Um dem Charakter der benachbarten Bebauung zu entsprechen und die städtebaulichen Planungs- und Gestaltungsleitlinien beizubehalten, sollen die bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur gestalterischen Ausprägung unverändert bleiben. Auch der zur Hanseller Straße durch das Haus Nr. 27 bereits eingehaltene Abstand von 6,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze soll weiterhin Berücksichtigung finden.

Die vordere (parallel der Straße) sowie die östliche Baugrenze werden über ihren Bestand hinaus verlängert. Der Abstand zur nördlichen Grenze wird so fixiert, dass die neuen Baukörper sich primär zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientieren.

Gegenüber ersten Planungsüberlegungen wird dies durch eine Reduzierung der Bautiefe auf maximal 14,0 m planungsrechtlich abgesichert. Damit werden mögliche Verschattungswirkungen auf das notwendige Minimum reduziert.

Weiterhin sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, die eine gewisse Offenheit gegenüber den nördlich gelegenen Baugrundstücken gewährleisten.

5.2 Grünflächen/Natur und Landschaft

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

In dem vorliegenden Fall sind jedoch keinerlei Festsetzungsänderungen geplant, die gegenüber der bestehenden rechtlichen Situation eine negative Beeinflussung der Umweltmedien zur Folge hätten.

Der rechtlich zulässige Eingriff wird im Planänderungsbereich durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 nicht vergrößert.

Die westlich festgesetzte „Öffentliche Grünfläche“ erfährt, ebenso wenig wie die beiden festgesetzten Bäume an der Hanseller Straße eine Beeinträchtigung durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Hinblick auf die beschränkten Ausmaße des zusätzlichen möglichen Bauwerkes und dessen Lage nicht zu befürchten.

5.3 Verkehr

Verkehrlich relevante Auswirkungen sind durch die flächenmäßige Vergrößerung der Bebaubarkeit nicht gegeben. Zur Reglementierung des Anschlusses an die Kreisstraße wird eine Zufahrtenbeschränkung analog der Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes vorgenommen. So wird neben der bestehenden Zufahrt eine weitere für den westlichen Grundstücksteil ermöglicht.

6. Immissionen/Altlasten

Eine relevante Änderung der Immissionssituation ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Bodenbelastungen wurde eine ergänzende gutachterliche Aussage³ vorgelegt, die folgenden Umgang mit der Altlastensituation vorschlägt:

„Unter Bezugnahme auf die Erkenntnisse und Informationen aus der vorliegenden Altlastenerkundung (Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, A4105, 21.06.1994), die im Auftrag der Gemeinde Altenberge von dem Ingenieurbüro Dr. Weißling GmbH, Altenberge, durchgeführt wurde, befindet sich der Standort des geplanten Einfamilienhauses innerhalb des Bereiches einer Altablagerung, die sich parallel der Hanseller Straße, auf dem Flurstück 47, zwischen der Hausnummer 25 (Leusing) und 27 (Hölker) befindet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen ergaben im Bereich der geplanten Bebauung eine Auffüllungsmächtigkeit von ca. 2,8 m bis 4,2 m im Mittel. Im Deponat aus zumeist feinsandigem Bodenmaterial wurde Bauschutt, Steine, Glas und zum Teil Schlacke vorgefunden. Der Deponiekörper zeigte ansonsten keine deutlichen organoleptischen Auffälligkeiten. Aufgrund des Fremdstoffanteils ist von einer mineralischen Auffüllung, die im Sinne der LAGA-Richtlinie als Boden zu klassifizieren ist, auszugehen.

Der die Auffüllung unterlagernde Bodenhorizont besteht aus oberflächlich verwitterten Osterwicker Schichten (Schluff, Ton, Mergelstein). Im östlichen Bereich der Ablagerungsfläche, d. h. im Bereich der geplanten Bebauung liegen noch zusätzlich fein- und mittelsandige Fließsande vor. Hier wurde auch im Gegensatz zum westlichen oberhalb liegenden Deponiekörper Stau- und Schichtenwasser (Grundwasser) festgestellt, das jedoch starken Schwankungen in der Niederschlagsintensität unterliegt.

³ Umweltlabor ACB GmbH, Projekt: Neubau Einfamilienhaus, Hanseller Str. 27, 48341 Altenberge – Auflagen zur Baugenehmigung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche -, Schreiben an die Gemeinde Altenberge (Bauamt) / den Kreis Steinfurt (Untere Abfallwirtschaftsbehörde), Münster, 29.11.2004

Die 1994 durchgeführten physikalisch-chemischen Untersuchungen ergaben im Wesentlichen unauffällige Ergebnisse. Eine geringe Belastung des Deponat durch Kupfer und Zink wurde ermittelt. Die Ergebnisse werden als leichte Auffälligkeiten für Kupfer und Zink, die hinsichtlich der geplanten Nutzung als tolerabel einzustufen sind, aber einer eingeschränkten Verwertung/Entsorgung unterliegen, einstuft.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse zur geplanten Baumaßnahme schlagen wir daher folgende Vorgehensweise für die Tiefbauarbeiten und den hierbei anfallenden Bodenmassen vor:

- Die Baumaßnahme wird unter gutachterlicher Begleitung durch die Umweltlabor ACB GmbH, Münster, durchgeführt.
- Der im Bereich des Gebädefundamentes (Einfamilienhaus mit Keller) anfallende Bodenaushub, aus dem Deponiekörper bzw. Auffüllungshorizont, wird bis zum gewachsenen Boden (geogener Horizont) ausgekoffert und seitlich gelagert.
- Der im Bereich der Außenanlagen anfallende Bodenaushub, aus dem Deponiekörper wird zum Erreichen einer für die Zielplanung erforderlichen Überdeckung (Mutterboden, ca. 0,5 m) ebenfalls ausgekoffert und seitlich gelagert.
- Aus dem resultierenden Haufwerk wird zur Klassifizierung des Aushubs eine Mischprobe entnommen und der physikalisch-chemischen Untersuchung auf die Schadstoffparameter der LAGA-Richtlinie (Boden) zugeführt.
- Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Deklarationsanalytik wird der Aushub im Anschluss einer geregelten, zugelassenen Verwertung/Entsorgung zugeführt."

In Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde soll die Mutterbodenüberdeckung auf 0,6 m erhöht und zusätzlich eine Grabesperre unter dieser Schicht eingebaut werden.

Unabhängig davon sind die statischen Anforderungen standortabhängig zu prüfen und baulich zu berücksichtigen.

7. Ver- und Entsorgung

Eine nennenswerte Änderung der Situation im Bereich der Ver- und Entsorgung wird nicht eintreten. Die vorhandenen Einrichtungen sind hinreichend dimensioniert.

8. Flächenbilanz/Bodenverfügbarkeit

Änderungen in der Art der Flächennutzung sind nicht vorgesehen. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 0,28 ha, der neu festgesetzte überbaubare Bereich eine Größe von ca. 0,13 ha auf.

Die für geplante Nutzung erforderliche Grundstücksfläche befindet sich im Besitz eines Eigentümers, sodass der Einsatz bodenordnerischer Instrumente nicht erforderlich ist.

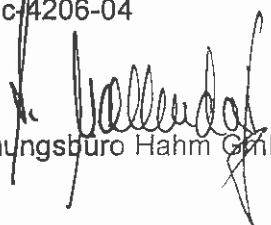
9. Erschließungskosten

Durch die Änderung der Festsetzungen des B-Planes ergeben sich keine zusätzlich in den gemeindlichen Haushalt einzustellenden Erschließungskosten.

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister

(Paus)

Aufgestellt:
Osnabrück, 06.04.2005
Ri/Sc/4206-04


Planungsbüro Hahm GmbH R:

10. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung der 3. Änderung des Entwurfes am ...17.01.2005... zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom ...28.02.2005... bis ...31.03.2005... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung ergänzt und hat zusammen mit dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Zeit vom ...25.04.2005... bis ...07.05.2005... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/ergänzt vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am ...27.06.2005... als Begründung zur Satzung gebilligt.

Altenberge, den ...06.07.2005...

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister

.....
(Paus)

