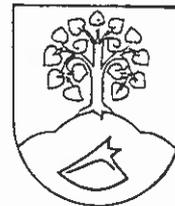


# GEMEINDE ALTENBERGE

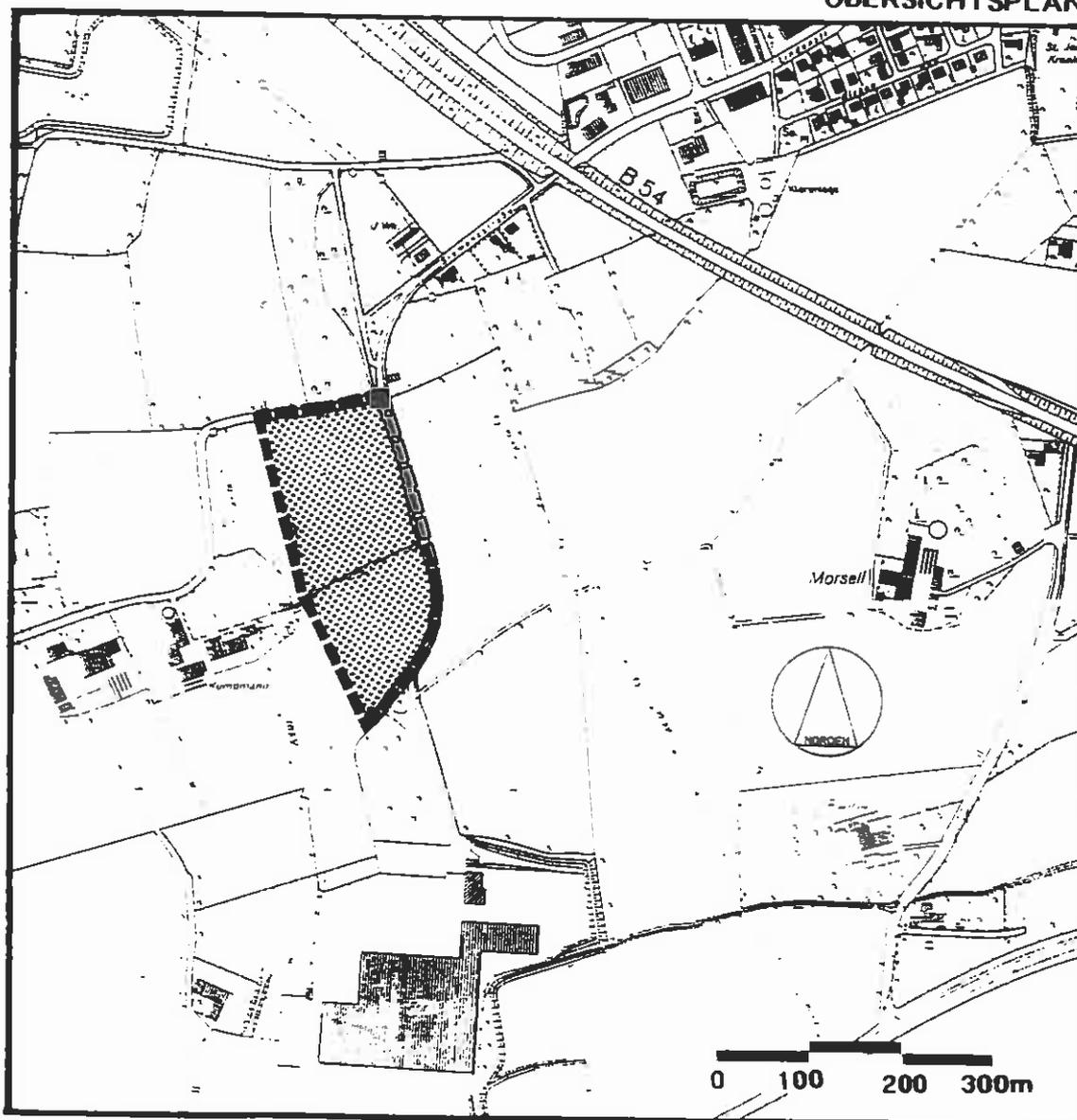


## BEBAUUNGSPLAN NR. 49

### "SIEMENSSTRASSE TEIL II"

## BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN



Ri/Sh-9403412101  
18.08.1994

## GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

"Siemensstraße Teil II"

BEGRÜNDUNG

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Norbert Reimann

Stand: August 1994

<b>Inhalt</b>	<b>Seiten</b>
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	5
7.3 Grünflächen und Ökologie	6
8. Ökologischer Fachbeitrag	8
9. Immissionen/Altlasten	14
10. Ver- und Entsorgung	15
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
12. Flächenbilanz	15
13. Kostenschätzung	16
Verfahrensvermerke	17

## 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 §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW.S.475/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW S. 124)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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. 49 "Siemensstraße Teil II" aufzustellen, um das bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte, aber bereits teilweise erschlossene Gebiet einer intensiven baulichen Nutzung als Gewerbegebiet zuzuführen. Das Gewerbegebiet soll dabei die vorhandene Umgebungsnutzung homogen fortsetzen. Ökologische und immissionsschutzrechtliche Belange sind dabei besonders zu berücksichtigen.

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, in einem als "Gewerbegebiet" festgesetzten Bereich eine zusätzliche Bebauung im unmittelbaren Anschluß an ein bereits bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet rechtlich zu ermöglichen.

Diese Bebauung soll gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Damit wird dem steigenden Bedarf der Gemeinde Altenberge an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen. Der aktuelle Bedarf wird durch den Bestand nicht mehr gedeckt.

Die neue Bebauung soll sich sowohl optisch in den Bestand des Stadt- und Landschaftsbildes als auch nutzungsmäßig in die vorh. Situation einfügen.

Durch großzügige Festsetzungen sollen den einzelnen Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt werden, um ein vielfältiges Siedlungsbild zu erhalten und eine wirtschaftliche Bauausführung nicht unnötig zu beschränken.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

- im Norden: Durch den südlichen Rand der Verkehrsfläche "Kümper" (Kumpmanns Stiege)
- im Westen: Durch eine zur Siemensstraße parallel verlaufende Linie (in ca. 125 m Abstand)
- im Süden: Überwiegend durch den nördlichen Rand der Verkehrsfläche Siemensstraße
- im Osten: Durch den westlichen Rand der Verkehrsfläche Siemensstraße

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge Flur 44. Die exakte Abgrenzung ist dem Plan zu entnehmen.

#### 5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Westmünsterland - liegt der Bereich des Bebauungsplanes in der Übergangszone zwischen Gewerbe-/Industrieansiedlungsbereich und Agrarbereich/Erholungsbereich. Abstimmungsgespräche mit der Landesplanungsbehörde haben eine grundsätzliche Zulässigkeit der gewerblichen Bebauung bestätigt.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Von daher können die Festsetzungen des B-Planes nicht aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Parallel zur B-Planaufstellung wird deshalb die 18. Änderung des gültigen FNP durchgeführt.

#### 6. Situation des Planbereiches

Der Planbereich befindet sich ca. 1.500 m südwestlich des Ortskerns und bildet topographisch eine nahezu ebene Fläche mit Geländehöhen zwischen ca. 76 und 78 m über NN. Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Sie wird nahezu mittig von einem Wirtschaftsweg mit Randbewuchs getrennt. Dieser Weg führt von der Siemensstraße zum landwirtschaftlichen Betrieb "Kumpmann".

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen neben den landwirtschaftlichen Flächen im Westen Industrie- und Gewerbeflächen im Osten sowie ein Wäldchen im Norden an. Durch einen großen Anteil Transportgewerbes besteht eine hohe Belastung der Siemensstraße mit Schwerverkehr.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 22 "Kümper" (2. Änderung und Erweiterung), im Osten der B-Plan Nr. 39 "Siemensstraße" (1. Änderung) an.

## 7. Planungskonzeption

### 7.1 Verkehr

Ziel der Planung ist es, die bestehende Verkehrserschließung soweit zu nutzen, daß zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen nur in geringem Maße erforderlich werden.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die Siemensstraße gewährleistet. Ihr Ausbauquerschnitt und ihre Anbindung an die Laer Straße (L 579) sind für die zusätzlichen Verkehre ausreichend dimensioniert.

Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes dient eine 70 m lange Stichstraße der Erschließung kleinerer Grundstücke im rückwärtigen Bereich. Die Stichstraße ist analog der Straße im östlich angrenzenden Gewerbegebiet dimensioniert (Breite 6,5 m) und bildet mit dieser einen rechtwinklig angelegten Kreuzungsbereich an der Siemensstraße. Auf die nicht vorhandene Wendemöglichkeit wird durch Beschilderung im Bereich der Einmündung hingewiesen.

### 7.2 Bebauung

Da der zukünftig bebaubare Bereich des Plangebietes der gewerblichen Nutzung dienen soll, wird dieser als "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Art der Nutzung wird im wesentlichen durch die zu erwartenden Emissionen und die bereits vorliegenden Immissionen bestimmt. Die bereits für die gewerblichen Nachbargebiete festgesetzten Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß NW wurden im Geltungsbereich analog weiterentwickelt. Die im einzelnen zulässigen Betriebe können der Betriebsartenliste im Seitenbereich des Planes entnommen werden (s. auch Punkt 8.).

Einzelhandelsbetriebe sind nur in einer festgelegten Größenordnung und im Zusammenhang mit Produktion, Dienstleistung oder Großhandel zulässig. Damit soll das Gebiet überwiegend gemäß seiner gewerblichen Bestimmung besiedelt und das Ortszentrum nicht in seiner Versorgungsfunktion geschwächt werden.

Wohnungen jeglicher Art sollen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, um ansonsten mögliche Konfliktsituationen zum benachbarten Industriegebiet sowie zum westlich gelegenen Bauernhof nicht entstehen zu lassen.

Im gesamten Gebiet ist maximal eine Zweigeschossigkeit zulässig, die in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine angepaßte Bauform ergibt.

Um eine hohe Ausnutzbarkeit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erzielen, erfolgte eine Festsetzung von Grundflächen- und Geschoßflächenzahl in Anlehnung an die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Generell zulässig ist eine GRZ von 0,7. Die Ausnutzung bis zum Faktor 0,8 ist

ausnahmsweise möglich, wenn die zusätzliche Versiegelung für Betriebserweiterungen erforderlich ist und vom Bauherrn auf dem gleichen Grundstück zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Dadurch soll erreicht werden, daß Teile des Ausgleichs erst dann erfolgen, wenn tatsächlich der Eingriff erfolgt.

Der intensiven Grundstücksnutzung dient auch die Festsetzung der Bauweise als "offen" mit einer allgemein zulässigen Überschreitung bis zu 100 m Baukörperlänge.

Die Baugrenzen erlauben eine großzügige Bebauung der Grundstücke.

### 7.3 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 weniger wertvolle Flächen (Acker) bebaut werden. Dem Grundsatz der Vermeidung wurde zudem dadurch Rechnung getragen, daß die öffentliche Verkehrsfläche auf eine Minimalbreite reduziert wurde.

Das einzige Grünelement (mittige Hecke mit Graben) soll erhalten werden und bildet ein wichtiges Bindeglied im Hinblick auf eine lineare Biotopverknüpfung zwischen Pflanzgebotstreifen im Osten und begrüntem Wall im Westen.

Südlich der gewerblichen Bauflächen werden die zukünftig erhöhten Niederschlagsmengen in einem, in eine öffentliche Grünfläche integrierten, Regenrückhaltebecken (RRB) aufgefangen und verzögert abgeleitet. Das Rückhaltebecken als eigenständiger Eingriff soll sich durch seine naturnahe Gestaltung "in sich selbst ausgleichen". Parallel zur wasserwirtschaftlichen Genehmigungsplanung wird zur Erläuterung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die hochwertig gestalteten Randbereiche der Nebenflächen des RRB sollen als Ausgleich für die Versiegelung auf den Gewerbeflächen dienen.

Der Wall soll eine Höhe von 3 m erhalten; dabei sind Überschreitungen bis zu 10 % in Teilbereichen erwünscht, um eine bewegte Linienführung zu erhalten.

Die Bepflanzung soll in gleicher Art und Weise erfolgen, wie bei den Pflanzgebotstreifen (Pflanzdichte: eine Pflanze pro m<sup>2</sup>, mit heimischen und standortgerechten Gehölzen). Im Bereich der gewerblichen Bauflächen gehört der Wall zu den privaten Grundstücken und kann aus dem Aushub der privaten Baumaßnahmen gebildet werden.

Der Abstand der überbaubaren Flächen zum nördlich angrenzenden Wald beträgt ca. 20 m. Zwischen diesen beiden Nutzungen liegt eine ca. 4 - 5 m breite Verkehrsfläche mit einem seitlichen Entwässerungsgraben. Somit ist die Gefährdungswirkung des Waldes auf die Baufläche als gering einzustufen.

Der Abstand der überbaubaren Flächen zum westlich angrenzenden "Wäldchen" beträgt an der engsten Stelle 32 m; zudem befindet sich zwischen den unterschiedlichen Nutzungen der Lärmschutzwall, so daß von keinerlei Gefährdung des Baugebietes ausgegangen werden braucht.

Zur besseren Integration des Baugebietes in das Ortsbild sollen Einfriedungen der Baugrundstücke eingegrünt werden.

Der Aufheizung größerer versiegelter Flächen, besonders von Stellplatzanlagen, soll durch eine Begrünung dieser Flächen mit großkronigen Bäumen entgegengewirkt werden.

## 8. Ökologischer Fachbeitrag

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Siemensstraße Teil II" stellt einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG dar. Für die ordnungsgemäße Abwicklung sorgt die Eingriffsregelung, die in diesem Fall nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück erfolgt.

Darin wird die Ermittlung des derzeitigen ökologischen Flächenwertes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in drei Schritten vorgenommen:

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert).
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert).
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche Defizite bestehen bleiben.

### Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Bewertung erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für die einzelnen betroffenen Biotoptypen, die mit der Biotopflächengröße multipliziert den Eingriffsflächenwert für diesen Bereich ergeben:

Eingriffsflächengröße (in ha) x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)

Im Bebauungsgebiet "Siemensstraße Teil II" sind folgende Biotoptypen vom Eingriff betroffen:

#### - Verlust des Biotoptyps Acker

Ackerflächen nehmen den größten Teil des Plangebietes in Anspruch. Da es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen handelt, erfolgt eine relativ niedrige Einstufung mit dem Wertfaktor 0,7.

Die beiden durch Graben, Weg und Feldhecke getrennten Ackerflächen umfassen 11.800 m<sup>2</sup> bzw. 22.300 m<sup>2</sup> = 34.100 m<sup>2</sup>.

3,4 ha x 0,7 = 2,28 WE

- Am Ende der Siemensstraße - im Bereich der Wendeanlage - werden auf einer Fläche, die früher zur erstgenannten Ackerfläche gehörte, zur Zeit Lkw-Anhänger abgestellt. Der ökologische Wert dieser Fläche ist durch die Beeinträchtigung durch die Lkw-Nutzung (Verdichtung, Öl, Schmierstoffe) geringer anzusehen als die Ackerfläche. Der Wertfaktor beträgt 0,5, die Fläche umfaßt 2.100 m<sup>2</sup>.

0,21 ha x 0,5 = 0,105 WE

#### - Verlust des Biotoptyps Fahrspur

Eine teilweise befestigte Fahrspur (Breite 2,5 m) verbindet den Hof westlich des Plangebietes mit der Siemensstraße. Die Befestigung besteht hauptsächlich aus Ton- und Ziegelscherben, ermöglicht somit eine Nutzung für Traktoren o.ä. Der Wertfaktor beträgt 0,4, die Fläche umfaßt ca. 350 m<sup>2</sup>.

$$0,04 \text{ ha} \times 0,4 = 0,016 \text{ WE}$$

#### - Verlust des Biotops Graben mit begleitender Feldhecke

Die beiden Biotoptypen hängen so unmittelbar voneinander ab, daß sie nur im Zusammenhang betrachtet werden können. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung im Umfeld konnte sich die Feldhecke nur im unmittelbaren Böschungsbereich des Grabens etablieren, hier aber dann so stark (Schlehe, Weißdorn, Weiden etc.), daß der Graben völlig überwuchert und kaum sichtbar ist. Neben den bereits erwähnten Gehölzarten gibt es noch Holunder, Hasel, Wildrose, Brombeere, Esche und Eiche (klein), Pfaffenhütchen, Hartriegel und diverse Wildstauden. Trotz des relativ großen Artenspektrums ist aber der ökologische Wert aufgrund des jungen Entwicklungsstadiums, der geringen Flächenbreite, der isolierten Lage und der intensiveren ackerbaulichen Nutzung im Umfeld als durchschnittlich (= weniger empfindlich) anzusehen. Der Wertfaktor beträgt 1,3, die Fläche umfaßt ca. 950 m<sup>2</sup>.

$$0,1 \text{ ha} \times 1,3 = 0,13 \text{ WE}$$

#### - Auswirkung auf unmittelbar angrenzende Grünstrukturen (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes)

Entlang der Siemensstraße und der Kumpmanns Stiege befinden sich umfangreiche Abpflanzungen aus heimischen Gehölzen. Besonders an der Kumpmanns Stiege (im Norden des Planbereiches) konnte sich eine geschlossene Baum- und Strauchpflanzung entwickeln, die eine maximale Höhe von ca. 12 m und eine durchschnittliche Breite von 10 m vorweist.

Auch hier ist ein wasserführender, allerdings stehender, Graben integriert. Die Abpflanzung entlang der Siemensstraße ist wesentlich jünger und auch nur 1,50 - 4,00 m breit. Die Sträucher und vereinzelt Bäume weisen eine maximale Höhe von 5,00 - 7,00 m auf. Die Artenzusammensetzung der beiden Abpflanzungen besteht hauptsächlich auch aus den Gehölzen und Stauden, die schon in der Feldhecke des Grabens aufgeführt wurden. Zu ergänzen wären noch Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Schneeball, Feldahorn und Efeu. Der wesentliche Unterschied besteht natürlich im älteren Entwicklungsstadium.

Der Wert dieses Biotoptyps wird nicht reduziert, sondern eher aufgewertet, da innerhalb des Geltungsbereiches des Planes eine Abpflanzung erfolgen soll, die die lineare Verbindungsfunktion des vorhandenen Grüns stärkt.

Zusammenfassung der durch die Bebauung betroffenen Biotoptypen mit Eingriffsflächenwert:

Acker:	2,380 WE
Lkw-Stellfläche:	0,105 WE
Fahrspur:	0,016 WE
Graben/Feldhecke:	<u>0,130 WE</u>
	2,631 WE

Ergebnis: Der Eingriffsflächenwert beträgt 2,631 Werteinheiten.

### Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen

Den größten Kompensationsanteil auf der Eingriffsfläche bilden die nicht versiegelten Bereiche auf den einzelnen Grundstücken des Gewerbegebietes. Diese Flächen - bei einer GRZ von 0,7 also 30 % der Grundstücksflächen - stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Solche Maßnahmen, z.B. Anlage von Gärten, Wiesen oder anderen nicht versiegelten Erholungsflächen, erhalten den Wertfaktor 1,0. Die Gewerbegebietsflächen umfassen 25.000 m<sup>2</sup>.

$$30 \% \text{ von } 25.500 \text{ m}^2 = 7.500 \text{ m}^2$$

$$0,75 \text{ ha} \times 1,0 = 0,75 \text{ WE}$$

- Der Bebauungsplan sieht entlang der Erschließungsstraßen und der Fläche zur Ausbildung eines Regenrückhaltebeckens 5,00 bzw. 3,00 m breite Pflanzgebotstreifen vor. Zum Teil werden die im vorherigen Kapitel beschriebenen Baum- und Straucharten ergänzt. Der Wertfaktor beträgt 1,6, die Flächen umfassen insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Der mittig durch das Plangebiet verlaufende Graben mit Feldhecke wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Aufgrund der künftig ausbleibenden Beeinträchtigung durch ackerbauliche Nutzung bis an den Böschungskopf heran, des Entfernens von Müll und Unrat und des sich "ungestört entwickeln lassen" ist eine ökologische Wertsteigerung dieses Bereiches zu erwarten. Der Wertfaktor beträgt 1,6, die Fläche umfaßt ca. 500 m<sup>2</sup>.

Beide Flächen zusammen ergeben 3.500 m<sup>2</sup>.

$$0,35 \text{ ha} \times 1,6 = 0,56 \text{ WE}$$

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein 12 m breiter Streifen, auf dem ein Lärmschutzwall zum Schutz des bäuerlichen Anwesens errichtet wird. Die naturnahe Ausbildung mit geschwungenem Linienverlauf und einer naturnahen höhengestaffelten Bepflanzung aus heimischen Gehölzen sorgt für einen Ausgleich dieses Eingriffs in sich selbst. Allerdings kann diese Fläche keine Ausgleichsfunktionen für die Baumaßnahmen im übrigen Bebauungsgebiet übernehmen. Der Wertfaktor für diese Fläche beträgt 0,7 und entspricht somit dem Wert der ursprünglichen Ackerfläche. Die Fläche umfaßt 4.100 m<sup>2</sup>.

Im südlichen Plangebiet ist eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens ausgewiesen. Für diese Fläche gilt das gleiche wie bereits oben geschildert, d. h. der naturnahe Ausbau sorgt für einen Ausgleich in sich selbst. Die Grundfläche für das Regenrückhaltebecken beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Auch hier wird der ökologische Wert der Ausgangsfläche (Acker) zugrundegelegt (0,7).

Zusammen umfassen die Flächen ca. 6.100 m<sup>2</sup>.

$$0,61 \text{ ha} \times 0,7 = 0,427 \text{ WE}$$

- Im Umfeld des Regenrückhaltebeckens können Flächen von ca. 2.200 m<sup>2</sup> mit Bäumen und Strauchgruppen oder anderen Vegetationsformen als Ausgleichsfläche begrünt werden. Der Wertfaktor beträgt 1,6.

$$0,22 \text{ ha} \times 1,6 = 0,352 \text{ WE}$$

#### Zusammenfassung der Kompensationswerte:

- Nicht versiegelte Grundstücksflächen:	0,750 WE
- Pflanz-/Erhaltungsgebotsflächen:	0,560 WE
- Lärmschutzwall, Regenrückhaltebecken:	0,427 WE
- Umfeld des Regenrückhaltebeckens:	<u>0,352 WE</u>
	2,089 WE

Durch Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert erhält man den **Kompensationsrestwert**.

$$2,631 \text{ WE} - 2,089 \text{ WE} = 0,542 \text{ WE}$$

Dieser Wert muß auf einen externen Standort, d.h. auf einer nicht vom Eingriff betroffenen Fläche, durch entsprechende Maßnahmen ersetzt werden.

Dadurch abgedeckt sind alle Eingriffe, die im Plangebiet allgemein zulässig sind. Weitere Eingriffe, die nur ausnahmsweise zugelassen werden können, bedingen einen unmittelbaren Ausgleich des Verursachers auf dem Grundstück des Eingriffes.

### Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsrestwert für die Eingriffsfläche beträgt 0,542 Werteinheiten.

Zur Ermittlung der Flächengröße für den externen Ersatz dient folgende Formel:

Kompensationsrestwert ./ Wertfaktor = Kompensationsfläche (in ha)

Bei der Ermittlung der Ersatzflächengröße spielt der derzeitige ökologische Wert der Ersatzfläche eine entscheidende Rolle.

Ökologisch wertvolle Flächen lassen sich nur geringfügig aufwerten, wobei dann der Aufwertungsfaktor unter 1,0 liegen würde und der Bedarf an Ersatzflächen sehr groß wäre.

Anders sieht das bei Ersatz auf derzeit intensiv genutzten Flächen aus. So würde hier der Aufwertungsfaktor für die Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Wald immerhin 1,5 betragen.

Folgende Rechnung käme zustande:

$$0,542 \text{ WE} : 1,5 = 0,36 \text{ ha}$$

Durch die Neuanlage von insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> Hecken, Feldgehölzen und Wald auf intensiv genutzten Ackerflächen kann der Eingriff extern ersetzt werden.

Die Gemeinde stellt Flurstück Nr. 3 in der Flur 6 der Gemarkung Altenberge für die beschriebenen Ersatzmaßnahmen zur Verfügung:

Es handelt sich dabei um ein ca. 12.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das bislang für Erdablagerungen genutzt wurde.

## 9. Immissionen/Altlasten

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes muß von gewissen Störfwirkungen auf benachbarte Nutzungen ausgegangen werden. Deshalb wurde der Störgrad der zulässigen gewerblichen Nutzungen gemäß Abstandserlaß NW auf Betriebe beschränkt, die nicht den Abstandsklassen I bis V zugeordnet werden. Damit werden die bereits in den Nachbargebieten festgesetzten Abstandsklassen analog verwandt bzw. weiterentwickelt.

Der nördliche Plangebietsteil könnte durch Emissionen auf die Wohnnutzung Siemensstraße 21-25 einwirken. Die Entfernung vom angenommenen Mittelpunkt eines zukünftig ansiedelnden Betriebes bis zum Rand der Wohngrundstücke beträgt im Minimum 200 m. Damit sind die Gewerbebetriebe weiter von den Wohnnutzungen entfernt als die Betriebe des B-Plan-Gebietes Nr. 39 Siemensstraße (1. Änderung). Um nicht einen geringeren Schutz zu bieten, werden dennoch die gleichen Abstandsklassen im Geltungsbereich des vorliegenden Planes festgesetzt.

Der südwestliche Plangebietsteil könnte durch Emissionen auf den landwirtschaftlichen Betrieb (Kumpmann) einwirken. Die Entfernung vom angenommenen Mittelpunkt zukünftig ansiedelnder Betriebe zum Rand der als Mischgebiet eingestuften landwirtschaftlichen Nutzung beträgt mindestens 120 m. Da dieser Teil des Planbereiches gegenüber dem oben erwähnten Nachbarbebauungsplan, um ca. 100 m näher an die störepfindlichere Nutzung heranreicht, wird hier eine Abstufung der Zulässigkeit gewerblicher Betriebe um eine Klasse vorgenommen. Dadurch sind, wie auch im nördlichen Gebietsteil, Betriebe der Abstandsklasse I bis V unzulässig. Um einen zusätzlichen Schutz der landwirtschaftlichen Nutzung zu erzielen, wird entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze ein mind. 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Dieser Wall soll lärmreduzierend wirken und gleichzeitig durch intensive Bepflanzungen auch potentielle Luftverunreinigungen filtern. Der Wall wird über die eigentliche gewerbliche Baufläche hinaus nach Süden verlängert, um auch Schutz vor Schallemissionen von Kraftfahrzeugen im Bereich der Wendeanlage Siemensstraße zu erzielen. Damit wird auch eine lärmreduzierende Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand erreicht.

Von Stallungen des landwirtschaftlichen Betriebes auf das Gewerbegebiet wirkende Emissionen sind als nicht erheblich einzustufen, da die Abstände wesentlich mehr als 100 m betragen. Dennoch soll die Wohnnutzung im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, um dem bäuerlichen Betrieb eine Expansion nicht zu erschweren.

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.

### 10. Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich überwiegend in der Siemensstraße. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal zum nahegelegenen Pumpwerk und weiter dem Klärwerk Altenberge zugeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf Grundlage genehmigter Pläne ist damit sichergestellt.

Für das Niederschlagswasser wird eine zusätzliche Leitung parallel zur Siemensstraße entlang des Walles verlegt. Die Leitung wird über ein Leitungsrecht im Plan gesichert. Die infolge der Versiegelungen erhöhten Abflusssmengen werden in einem Regenrückhaltebecken innerhalb des Gebietes zurückgehalten. Diese wird als Trockenbecken naturnah ausgebildet.

Zusätzlich wird jedoch angeregt, auf den privaten Grundstücksflächen das Niederschlagswasser in offenen Mulden/Teichen auf dem Grundstück zurückzuhalten, um Abflussspitzen zu reduzieren.

Die Strom- und Gasversorgung wird sichergestellt.

### 11. 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.

### 12. Flächenbilanz

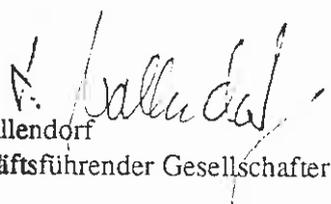
	Fläche in ha	% Anteil
Gewerbefläche	ca. 3,10	85
(davon Pflanz- und Erhaltungsgebot)	(ca. 0,66)	(21)
(davon Lärmschutzwall)	(ca. 0,31)	(47)
Verkehrsfläche	ca. 0,05	1
Öffentliche Grünfläche (RRB)	ca. 0,48	14
(davon Lärmschutzwall)	(ca. 0,09)	(18)
Gesamtfläche	ca. 3,63	100

**13. Kostenschätzung**

Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

1. Verkehrsfläche	80.000,00 DM
2. Öffentliche Grünflächen (inkl. öffentlicher Wallfläche)	55.000,00 DM
3. Kanalisation und Regenrückhaltung	<u>320.000,00 DM</u>
Summe Netto ca.	455.000,00 DM

Aufgestellt:  
Osnabrück, 18.08.1994  
Ri/Sh-9403412101

  
D. Wallendorf  
Geschäftsführender Gesellschafter R:

Vorstehende Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Siemensstraße II" in der Zeit vom 15.09.1994 bis zum 17.10.1994 öffentlich ausgelegt.

Am 28.11.1994 hat der Gemeinderat beschlossen, diese Begründung vom August 1994 dem Bebauungsplan Nr. 49 "Siemensstraße II" beizufügen.

48341 Altenberge, den 29.11.1994

(Schipper)  
Gemeindedirektor

