



GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "SCHULZENTRUM"

BEGRÜNDUNG



Ri/Sc-6003322 -14
11.12.2001

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 54

"SCHULZENTRUM"

Begründung

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: Dezember 2001

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 Bebauung	5
7.1.1 Baulicher Bestand	5
7.1.2 Bebauungskonzept	6
7.2 Verkehr	7
7.3 Gestaltung	8
7.4 Grünflächen und Ökologie	8
7.4.1 Ökologischer Bestand	8
7.4.2 Ökologisches Konzept	8
8. Vorbelastungen des Gebietes	10
8.1 Immissionen	10
8.2 Altlasten	10
9. Ver- und Entsorgung	12
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
11. Flächenbilanz	13
12. Kostenschätzung	14
13. Verfahrensvermerke	15

Anlagen

- ökologischer Fachbeitrag
 - Altlastengutachten
-

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. I. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NW S. 245)
- die 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. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GVBl. NW. S. 218), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW S. 622)

2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 54 "Schulzentrum" aufzustellen, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich abzusichern und bestehende Gemeinbedarfsnutzungen zu erweitern.

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 Entwicklung des Geltungsbereiches zum zentralen Schul- und Freizeitbereich der Gemeinde, welcher sich in die umgebenden baulichen und landschaftlichen Strukturen einfügt, ermöglicht bzw. vorhandene Nutzungen gesichert werden.

Bei der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche in den Außenbereich hinein sollen die ökologischen Belange besonders berücksichtigt werden.

3. Ziel und Verfahren zur Realisierung des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die Erweiterung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Sicherung von Grünflächen für Freizeit- und Erholungsansprüche Planungsrecht herzustellen.

Grundlage dieses Verfahrens sind die bereits erfolgte Entlassung von Teilflächen aus der bestehenden Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie ein ebenfalls durchgeführtes Waldumwandlungsverfahren.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch den nordöstlichen der Flurstücke Nr. 30, 342 (sowie der Verlängerung über die Wegefläche Nr. 40) und 50

im Südosten: durch den nordwestlichen Rand der Verkehrsfläche "Grüner Weg" (Flurstücke Nr. 53, 55)

im Südwesten: durch den nördlichen Rand der Flurstücke Nr. 379, 380 und 381

im Westen: durch den östlichen Rand der Verkehrsfläche der L 510 (Borghorster Straße) (Flurstücke Nr. 24, 28 und 386)

im Nordwesten: durch den nordwestlichen Rand des Flurstückes Nr. 30

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge Flur 54. 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 - ist der Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt. Unmittelbar angrenzend befindet sich "Agrarbereich", welcher gleichzeitig als "Bereich für den Schutz der Landschaft" dargestellt ist.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als "Gemeinbedarfsfläche" dargestellt. Im nördlichen Planbereich sind Teile als "Fläche für die Landwirtschaft" sowie "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt.

Mit der Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche" und "öffentliche Grünfläche" entspricht der B-Plan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Deshalb wird parallel zur Aufstellung des B-Planes die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

6. Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortskernes von Altenberge - im Anschluss an benachbarte Wohnbebauung und im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Das Gelände fällt von Süden nach Norden zunächst leicht und zur freien Landschaft hin stärker ab.

Ein Hohlweg, der in nordöstlicher Richtung aus der Ortslage hinausführt, teilt den nördlichen Plangebietsteil topographisch in zwei Hälften. Nordwestlich des Hohlweges befindet sich eine seit vielen Jahren mit Einzelgehölzen bestandene Auffüllungsfläche, die im ursprünglichen Katasterplan als "Schuttabladeplatz" gekennzeichnet ist sowie eine überwiegend teilversiegelte Fläche mit randlicher Eingrünung. Südöstlich des Hohlweges befinden sich bauliche Anlagen sichtbarer Art (Grund- und Hauptschule, Hallenbad, Sporthalle, Schulhofflächen, Parkplätze und zwei Wohngebäude) sowie Kellergewölbe einer ehemaligen Brauerei, die als Eiskeller Eingang in die Denkmalliste der Gemeinde gefunden haben.

7. Planungskonzeption

7.1 Bebauung

7.1.1 Baulicher Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits mit baulichen Anlagen versehen. Dabei handelt es sich einerseits um tiefbauliche Anlagen, wie die Zufahrt von der L 510 zur Sporthalle und zur ehemaligen Brauerei Beuing, die Parkplätze vor Sporthalle, Hallenbad und Ludgeri Hauptschule sowie große Teile des Schulhofes und der Borndalweg.

Im westlichen Bereich des Flurstückes Nr. 406 befinden sich bauliche Reste der Brauerei Beuing (s. Punkt 10) als unterirdische Anlagen.

Größter Baukörper des Plangebietes ist die Sporthalle mit ca. 1.600 m² Grundfläche.

In baulicher Verbindung zur Sporthalle befindet sich nördlich das Hallenbad (25 m-Bahn).

In nördlicher Richtung anschließend befinden sich die Baukörper der Ludgeri-Hauptschule. Diese sind in II-geschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet.

Unmittelbar an der südlichen Hangseite zum Hohlweg wurden in jüngerer Vergangenheit die Gebäude der Grundschule in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet.

Die Sport- und Schulgebäude liegen nicht direkt an der Erschließungsstraße (Grüner Weg), sondern überwiegend davon abgesetzt. Die Schulhofflächen befinden sich noch dahinterliegend.

Zwischen Hallenbad und dem südlichsten Schulgebäude stehen unmittelbar am "Grünen Weg" zwei Wohngebäude in I- bzw. II-geschossiger Bauweise und mit unterschiedlichen Dachformen. Vom Hallenbad und Hauptschule sind sie durch einen Pflanzstreifen getrennt.

Nordöstlich der Wohngebäude befindet sich eine Transformatorstation.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist teils durch bereits vorhandene Bebauung geprägt. Dabei handelt es sich sowohl um öffentliche Einrichtungen (wie die Johannes-Grundschule mit Turnhalle) als auch um Einfamilienhausbereiche. In nordwestlicher Richtung grenzt freie Landschaft an.

7.1.2 Bebauungskonzept

Die Bauflächen des Plangebietes sollen überwiegend als "Gemeinbedarfsfläche" festgesetzt werden. Damit soll langfristig der gesamte Bereich als Schul- und Freizeitstandort der Gemeinde gesichert werden. Durch die Lage vorhandener Straßen entsteht eine Zweiteilung der "Gemeinbedarfsstandorte". Den Schwerpunkt bildet der östlich des Borndalweges gelegene Standort mit dem beschriebenen baulichen Bestand. Entsprechend der derzeitigen Nutzungen soll hier eine Festsetzung der Zweckbestimmungen Schulen und Sporteinrichtungen erfolgen. Angesichts der baulich weitgehend ausgenutzten Fläche und der direkten Einflussmöglichkeiten des Planungsträgers sollen keine weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Teil der Gemeinbedarfsfläche vorwiegend durch die benachbart vorhandenen Nutzungen und die aus den Abstandsregelungen der Bauordnung NW Vorgaben reglementiert. Als mögliche Nutzungserweiterung ist für absehbare Zeit nur ein ggf. erforderlicher nördlicher Anbau an die neue Grundschule konzipiert.

Die westlich des Borndalweges gelegene "Gemeinbedarfsfläche" soll als "Freizeitfläche" dienen. Hier sind als Ergebnis des AGENDA-Prozesses Nutzungsmöglichkeiten u. a. für den örtlichen Schützenverein (Schützenzelt, Vogelstange etc.) als auch Begegnungsflächen für Jugendliche (Skatebord, Streetball, etc.) vorgesehen.

Die beiden Wohngebäude auf den Flurstücken Nr. 53 und 54 sollen in ihrem Bestand gesichert werden - wesentliche bauliche Erweiterungen sind angesichts der eng bemessenen Grundstücke ohnehin nicht möglich. Ihrem Charakter und der Umgebungsnutzung entsprechend werden sie als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die in dieser Gebietskategorie zulässigen Anlagen werden im Nebeneinander mit den Gemeinbedarfsnutzungen als verträglich angesehen. Flächenintensivere Nutzungen, die evtl. zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind angesichts der kleinen Gesamtfläche nicht realisierbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf die teilweise bereits vorhandene Zweigeschossigkeit sowie die Höhenausprägungen des baulichen Umfeldes mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Versiegelung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Oberwert des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fixiert. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Geschossigkeit (GRZ 0,4 x II Vollgeschosse = GFZ 0,8) festgesetzt. Die Bauweise soll nicht speziell festgelegt werden, da eine Regelung auf Grundlage der Abstandserfordernisse der Bauordnung (BauNW) für die relativ kleine Baugebietsfläche möglich ist; gleiches gilt für eine Festsetzung von Baugrenzen.

7.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über bestehende Verkehrsflächen ausreichend an den Siedlungsbereich angebunden, sodass neue Straßenflächen für die Erschließung nicht notwendig sind.

Die äußere Erschließung des Gebietes ist derzeit über die "Borghorster Straße" (L 510) in Verbindung mit der Straße "Grüner Weg" sowie der bereits angesprochenen Fußwegeverbindung (Hohlweg) gewährleistet. Darüber hinaus stellt ein Fußweg aus dem Baugebiet Borndal eine direkte Verknüpfung zum Schulzentrum her.

Der Schulbusverkehr hat von der Landesstraße eine direkte Anbindung an den Schulbereich, sodass hier ein gefahrloser Zugang zu den Schulen (beiderseits des Grünen Weges) mit ihren Sporteinrichtungen besteht.

Eine Andienung mit Personenkraftwagen für Schulen wie auch der Wohngebäude ist von der Straße "Grüner Weg", die indirekt an die L 510 angebunden ist, in ausreichendem Maße möglich. Von dieser Verkehrsfläche (nicht Bestandteil des B-Planes) sind auch alle Parkplätze der Gemeinbedarfsflächen anfahrbar.

Durch die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Verkehre in nennenswertem Umfang erwartet. Eine Abwicklung über vorhandene Verkehrsflächen ist problemlos möglich.

Der Hohlweg ist Teil des Wanderweges ("Aa-Vechte-Tour"). Dieser Wanderweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und erhält die Zweckbestimmung Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg. Er soll damit weiterhin der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche nördlich des Plangebietes sowie der Zufahrt zum Eiskeller (für Wartungszwecke) dienen. Die bituminöse Fahrbahnbefestigung soll nördlich des Eiskellerzuges auf 2,0 m Breite zurückgebaut werden.

Unmittelbar am Grünen Weg wird die vorhandene Stellplatzfläche für Besucher der öffentlichen Einrichtungen als "öffentliche Parkfläche" festgesetzt. Dort können ca. 40 Pkw sowie Fahrräder abgestellt werden. Weitere Stellplätze sind als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche zwischen Borghorster Straße und Grüner Weg sowie unmittelbar vor der Hauptschule in kleineren Einheiten vorhanden.

Die heutige Zufahrtsmöglichkeit von der L 510 auf das Flurstück Nr. 30 soll aus Verkehrssicherheitsaspekten entfallen. Ein Ein- und Ausfahrtsverbot sichert die ausschließliche Zufahrt der Flurstücke Nr. 29 und 30 von der südlichen Verkehrsfläche.

7.3 Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung werden nicht getroffen, da sich die Grundstücke überwiegend im öffentlichen Eigentum befinden und das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen damit entsprechend der herrschenden gemeindlichen Vorstellung errichtet wird.

So trug z. B. ein Gutachterverfahren zum Neubau der Grundschule wesentlich zur gestalterischen Qualifizierung bei.

7.4 Grünflächen und Ökologie

7.4.1 Ökologischer Bestand

Große Teile des Plangebietes sind durch bauliche Anlagen versiegelt und weisen damit geringe ökologische Wertigkeiten auf. Allenfalls gliedernde Grünanlagen (z.B. im Bereich der Parkplätze) sowie Randeingrünungen der Grundstücke und einzelne hochstämmige Bäume können die intensive Flächennutzung optisch und ökologisch relativieren.

Der Rand der heutigen Bauflächen nach Nordwesten wird topographisch durch eine markante Geländekante bestimmt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Altenberger Höhenrücken" verläuft nordwestlich des landschaftlich reizvollen „Borndal“-Hohlweges und damit außerhalb (unmittelbar angrenzend) des Plangeltungsbereiches.

Geschützte Biotope nach § 62 (1) LG NW wurden von der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten bzw. dem Landesamt für Agrarordnung im Nahbereich nicht kartiert bzw. in Karten eindeutig abgegrenzt. Dennoch sind ökologisch bedeutsame Strukturen vorhanden. Der Hohlweg ist auf den ersten ca. 100 m (von der L 510 gesehen) beidseitig von hochstämmigen, heimischen Laubgehölzen gesäumt.

Es handelt sich dabei um Gehölze unterschiedlicher Art und Qualität mit vereinzelt hohem Wuchsalter. Auf der südlichen Seite schließt sich eine Fichtenmonokultur höheren Wuchsalters an. Deren Randbereiche sind teilweise durch unterschiedliche Laubgehölze gekennzeichnet.

Im nördlichen an den B-Plan angrenzenden Bereich wird die waldartige Struktur durch eine offene Weide abgelöst.

Die Flurstücke Nr. 29 und 30 an der L 510 - Borghorster Straße – können pauschal als Wiese mit heckenartiger lückiger Randbegrünung beschrieben werden.

Flurstück Nr. 30 ist von der L 510 her teilweise versiegelt und in seinem Mittelbereich von Kastanien bestanden. Flurstück Nr. 29 ist in seinem südlichen und westlichen Bereich ebenfalls versiegelt (Schotter) und kann ansonsten als Wiese beschrieben werden.

7.4.2 Ökologisches Konzept

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt in seinem westlichen Teilbereich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglichst gering gehalten und, falls unvermeidlich, ausgeglichen werden soll. Die bislang bereits als Schul- und Sportstandort genutzten Bereiche östlich der Geländekante des Borndal-Hohlweges waren bislang planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen. Dies ist durch die Baugenehmigung für die neue Grundschule belegt. Da der B-Plan den bisherigen rechtlichen Stand im wesentlichen absichert, ist eine Eingriffsermittlung dort nicht erforderlich. Eine Eingriffsbilanzierung für die Bereiche nordwestlich der oberen Geländekante wird im Ökologischen Fachbeitrag vorgenommen.

Ziel ist es, den landschafts- und ortsbildprägenden Charakter des Hohlweges zu erhalten. Darum werden die mit hochstämmigen, großkronigen Gehölzen bestandenen Böschungflächen als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Diese Grünflächen sollen sowohl Wanderern als auch Spaziergängern ein naturnahes Aufenthaltserlebnis im Ortsrandbereich ermöglichen. Um den Großbaumbestand auf diesen Flächen zu sichern, werden zusätzliche Erhaltungsgebote festgesetzt.

Im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens wurde bereits 1996 der ehemalige rechtliche Status "Wald" für die Flächen östlich des Borndalweges gemäß Landesforstgesetz aufgehoben. Im Zuge dieser forstlich/ökologischen "Abstufung" wurde eine Kompensationsmaßnahme für die Flächen zwischen Borndalweg und südöstlicher (oberer) Geländekante festgelegt. In gleicher Art und Weise soll nun auch die westliche Böschungfläche des Borndalweges umgewandelt werden, um dem tatsächlichen Charakter der Flächen und der städtebaulichen Zielvorstellung zu entsprechen.

Die Flurstücke Nr. 29 und 30 wurden auf Grundlage des Antrages der Gemeinde vom 14.08.2000 mit der 14. Änderungsverordnung zur Landschaftsschutzgebietsverordnung am 15.06.2001 aus dem Landschaftsschutz entlassen. Eine am 27.07.2000 durchgeführte Bestandskartierung (Bestandteil des Entlassungsantrages) bildet die Grundlage der Kompensationsberechnung des ökologischen Fachbeitrages zu diesem Bebauungsplan. Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen bewirkt einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Kompensation erfolgt auf der Fläche Gemarkung Altenberge, Flur 18, Flurstücke Nr. 38, 39 und 50 (tlw.) als Grünlandextensivierung.

Erhebliche Auswirkungen der Planung sind angesichts der Vorbelastungen des Gebietes (u.a. Altstandorte, Verkehrsanlagen) sowie der relativ geringen zukünftig rechtlich möglichen Eingriffe hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser nicht zu erwarten. Eine allgemeine Vorprüfung zur Ermittlung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (im Sinne des UVPG) ist angesichts der geringen Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO) nicht erforderlich.

8. Vorbelastungen des Gebietes

8.1 Immissionen

Zur Ermittlung der Schallbelastungen der zukünftigen Nutzungen durch den motorisierten Verkehr wurde bereits 1996 im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Neubau der Grundschule ein Schallschutzgutachten¹ erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen der benachbarten Landesstraße 510 auf die vorhandene bzw. zukünftig beabsichtigte Bebauung bewertet.

Die Immissionsbelastungen steigen unter Berücksichtigung der Situation zum Prognosezeitpunkt 2010 nach Westen hin an und erreichen an der L 510 ihre höchsten Werte.

Der äußerste Rand der Gemeinbedarfsfläche an der Landesstraße erfährt tagsüber eine Belastung von 70-75 dB(A). Im Bereich der westlichen Geländekante des Borndalweges sind Werte von ca. 55 dB(A) zu erwarten. Weiter in östlicher Richtung reduzieren sich die Belastungen zusätzlich. Mit 55 dB(A) tagsüber sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für "Allgemeine Wohngebiete" eingehalten. Somit ist auf der Ostseite des Borndalweges nicht von erheblichen Auswirkungen auf die festgesetzten Nutzungen auszugehen. Gleiches kann für die Nachtzeiten abgeleitet werden. Im Bereich der "Freizeitfläche" ist mit Schallwerten von 55-70 dB(A) zu rechnen. Angesichts der temporären Freizeitnutzungen, welche in der Regel selbst Geräuschemissionen (Schützenfest) erzeugen, werden diese Werte als hinnehmbar erachtet.

Weitere Emissionen, die im Rahmen der Nutzungsausübung innerhalb der B-Planflächen entstehen und ggf. auf Nachbarflächen wirken (z. B. bei Parkplatz, Schulhof, Schützenfest) sind seit Jahren in ähnlichem Umfang wie derzeit und zukünftig vorhanden und haben in der Nachbarschaft Akzeptanz gefunden.

8.2 Altlasten

Das Flurstück Nr. 30 wurde in den 60er Jahren von der Gemeinde für die Ablagerung von Hausmüll, Bauschutt und Bodenaushub genutzt. Das Gelände ist derzeit teilweise bepflanzt und diente zeitweise als öffentlicher Grillplatz.

Für die Flächen Flurstücke Nr. 29, 30 und 342 (heute 406) wurden Gefährdungsabschätzungen vorgenommen², die durch ein weiteres Gutachten³ für die Flurstücke 29 und 30 ergänzt wurden. Daraus resultieren folgende Aussagen:

Die nördliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 30 "ist uneingeschränkt nutzbar".

¹ Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 54, Osnabrück, April 1996

² Dr. Weßling, Beratende Ingenieure GmbH,
Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, ehemalige Deponie an der Borghorster Straße, Altenberge, 20.12.1995
Gutachten zur Nachweiserkundung auf dem Gelände des geplanten Grundschulneubaus an der Borghorster Straße, Altenberge,
25.01.1996

³ Dr. Weßling, Beratende Ingenieure GmbH,
Nutzungsbezogene Stellungnahme für die Flurstücke 29 und 30 an der Borghorster Straße,
Altenberge (Ergänzung), 20.05.1998

Die südliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 30 "liegt mit ihrer PAK-Belastung im Toleranzbereich für Freizeitanlagen, kommt für Sport- und Bolzplätze jedoch bis an den von Eikmann/Kloke herausgegebenen Maßnahmewert heran". "Für eine Nutzung als Sport- und Bolzplatz [...] wäre eine Unterbrechung der Hauptbelastungspfade (Staub, Direktkontakt) [...] notwendig". "Im Falle der Nutzung [...] als Schützenwiese bedarf es keiner weiteren Sicherungsmaßnahmen".

Die derzeit beabsichtigten Freizeitnutzungen sind damit ohne weitere Maßnahmen möglich. Bei späteren Nutzungsänderungen sind die Aussagen der Gutachten zu berücksichtigen, deshalb erfolgt in der Planzeichnung eine Flächenkennzeichnung. Zudem soll vor Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt werden.

Im Geltungsbereich befindet sich neben der beschriebenen Altablagerung auch der Altstandort "ehemalige Brauerei Beuing".

Das Gutachterbüro hat in seinem Bericht⁴ vom 15.12.1994 zu den chemischen Untersuchungen im Umfeld und im Keller der ehemaligen Brauerei in Altenberge als Zusammenfassung und abschließende Bewertung folgendes festgestellt:

"Die Begehung der Kellerräume sowie die durchgeführten Analysen der Bodenluft, des Grundwassers sowie der Schlamm-, Boden- und Mauerwerksproben ergaben folgende Befunde:

Die zuvor vermutete starke Beeinträchtigung der Kellerräume mit der ausgelaufenen Gülle war nicht feststellbar. In der Sickerwasserprobe und in der untersuchten Schlammprobe wurden erhöhte Nitratbelastungen ermittelt. Diese stellen jedoch keine unmittelbare Gefahr dar.

Die am Böschungshang durchgeführten Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Auffälligkeiten hinsichtlich der mikrobiologischen Abbauprodukte Methan und Schwefelwasserstoff, die durch eine Umsetzung von organischem Material (z.B. Gülle) hervorgerufen werden können. Die gegenüber der normalen Luftzusammensetzung leicht erhöhten Kohlendioxidgehalte weisen auf natürliche mikrobiologische Abbauprozesse im Boden hin.

Das in den Kellerräumen auf dem Fußboden liegende Schlamm-/Bodenmaterial weist signifikante Quecksilberkonzentrationen (51 – 140 mg/kg) auf. Über die Herkunft dieser Kontaminationen kann spekuliert werden (z.B. Thermometer, Manometer, Getreidebeize etc.). Im Mauerwerk der Kellerräume waren Quecksilbergehalte bis zu 16 mg/kg messbar. Möglicherweise erfolgt hier ein gasförmiger Austrag der im Boden enthaltenen Konzentrationen.

In der untersuchten Sickerwasserprobe waren bis auf die oben beschriebenen Nitratbelastungen keine Auffälligkeiten festzustellen.

Vorschläge zum weiteren Vorgehen im Gutachten vom 15.12.1994:

Der mit Quecksilber belastete Schlamm/Boden sollte unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Arbeitsschutzes aus den Kellerräumen entfernt und entsprechend entsorgt werden. Der Entsorgungsweg des Materials ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zuvor abzuklären.

⁴ Dr. Weßling, Beratende Ingenieure GmbH, Chemische Untersuchungen im Umfeld und im Keller der ehemaligen Brauerei (Projekt Nr. A 4451), Altenberge, 15.12.1994

Nachdem die Kellerräume gereinigt sind, sollten Raumlufuntersuchungen auf Quecksilber durchgeführt werden. In Abhängigkeit der Ergebnisse kann erst über eine Nutzung der Keller bzw. über weitergehende Maßnahmen entschieden werden. Die Raumlufuntersuchungen sollten durch Kernbohrung zur Gewinnung von horizontalen Mauerwerksproben begleitet werden. Hierdurch kann die Eindringtiefe des Quecksilbers in das Mauerwerk bestimmt werden.

Da der Raum F im Rahmen der Untersuchung nicht begangen werden konnte (Einsturzgefahr der Zwischendecke) kann hier hinsichtlich möglicher Kontaminationen keine Schätzung abgegeben werden. Es ist zu versuchen, den Raum begehbar zu machen.

Nachdem durch Mitarbeiter des Gemeindebauhofes die Zugänglichkeit des Raumes F hergestellt worden war, wurde durch die Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH eine Analyse der Boden-/Bauschuttprobe des auf der Sohle dieses Raumes befindlichen Materials erstellt mit dem Ergebnis, dass eine Verbringung des Materials auf die Hausmülldeponie Altenberge durchgeführt werden konnte.

Aufgrund der o.a. Stellungnahme des Kreises Steinfurt im Zuge des derzeitigen Bauleitplanverfahrens wurde verwaltungsseitig die Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH beauftragt – ihren Vorschlägen zum weiteren Vorgehen aus dem Bericht vom 15.12.1994 folgend – abschließende Raumlufuntersuchungen auf Quecksilber durchzuführen, da im Jahre 1996/1997 der Vorbesitzer des Eiskellers den Schlamm/Boden durch eine von ihm beauftragte Spezialfirma in dem vom Institut Dr. Weßling dokumentierten Bereich beseitigen lassen hat.

Zur abschließenden Beurteilung sind die einschlägigen Analyseergebnisse der Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH abzuwarten.

Entsprechend des vorstehend erläuterten Sachverhaltes wird eine Kennzeichnung des Altstandortes auf Grundlage der Darstellung des entsprechenden Katasters des Kreises Steinfurt vorgenommen.

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 sind in weiten Teilen innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Notwendigkeit einer Verlegung zusätzlicher Ver- und Entsorgungsleitungen ist derzeit nicht erkennbar. Das Abwasser wird über den Hauptsammlerkanal dem Klärwerk Altenberge zugeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf Grundlage genehmigter Pläne ist damit sichergestellt.

Das Niederschlagswasser wird dem "Vollhagenbach" zugeleitet, wobei der Nachweis ausreichender Kapazität vorhandener Leitungen bereits erbracht wurde.

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Trinkwasserbereitstellung ist sichergestellt.

Die im Bereich des Wanderweges liegende Hauptgasleitung wird durch die Planung nicht berührt. Da sie innerhalb öffentlicher Flächen liegt und im Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist, erfolgt keine gesonderte Festsetzung.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bei der Ausnahme handelt es sich um die Kellergewölbe des Eiskellers der ehem. Brauerei Beuing aus den Jahren nach 1860.

Dieser besteht aus drei gemauerten und gegeneinander höhenversetzten Gewölben erheblichen Ausmaßes. Der untere Keller hat einen Zugang vom Hohlweg (Flurstück Nr. 385). Das Gewölbedach des obersten Kellers befindet sich nur geringfügig unter der heutigen Geländeoberfläche; Aufbauten sind keine mehr vorhanden. Das Bauwerk ist unter Nr. 52 in die Denkmalliste der Gemeinde (Teil A) eingetragen.

Der Zugang zu den baulichen Anlagen ist sowohl vom Hohlweg (für Wartungszwecke) als auch aus dem Schulbereich (für Besucher) möglich.

11. Flächenbilanz

	Fläche in ha	% Anteil
Gemeinbedarfsfläche (Schulen, Sportanlagen)	2,09	59
Gemeinbedarfsfläche (Freizeitfläche) (davon Pflanzpflicht)	0,36 (0,03)	10 (1)
Allgemeines Wohngebiet	0,06	2
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Verkehrsgrün)	0,57	17
Versorgungsfläche	0,01	-
Verkehrsfläche	0,13	4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)	0,11	3
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatzanlage)	0,18	5
Gesamtfläche ca.	3,51	100

12. Kostenschätzung

Für die Baumaßnahmen im Bereich der Freizeitfläche werden überschlägig 150.000 € brutto als Herstellungskosten ermittelt:

Diese Mittel werden in den gemeindlichen Haushalt eingestellt.

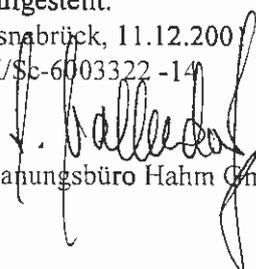
Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister
Altenberge, den

(Schipper)

Aufgestellt:

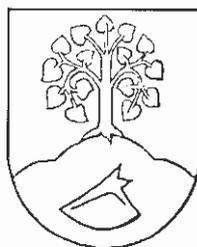
Osnabrück, 11.12.200

Ri/Sc-6003322 -14


Planungsbüro Hahm GmbH R:

Gemeinde Altenberge

Der Bürgermeister



Gemeinde Altenberge - Postfach 12 62 - 48338 Altenberge
Kirchstraße 25 - 48341 Altenberge

Amt:	FB III/60-Bauamt
Auskunft erteilt:	Frau Meirich
Zimmer-Nr.:	5.4
Tel.-Durchwahl:	82-46
E-Mail:	ruth.meirich@altenberge.de
Az.:	
Datum:	21.03.2002

BESTÄTIGUNG

Der am 18.03.2002 vom Rat der Gemeinde Altenberge als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 54 „Schulzentrum“ der Gemeinde Altenberge ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit dem Ratsbeschluss vom 18.03.2002 übereinstimmt.

Gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 ist verfahren worden.


Schipper

