

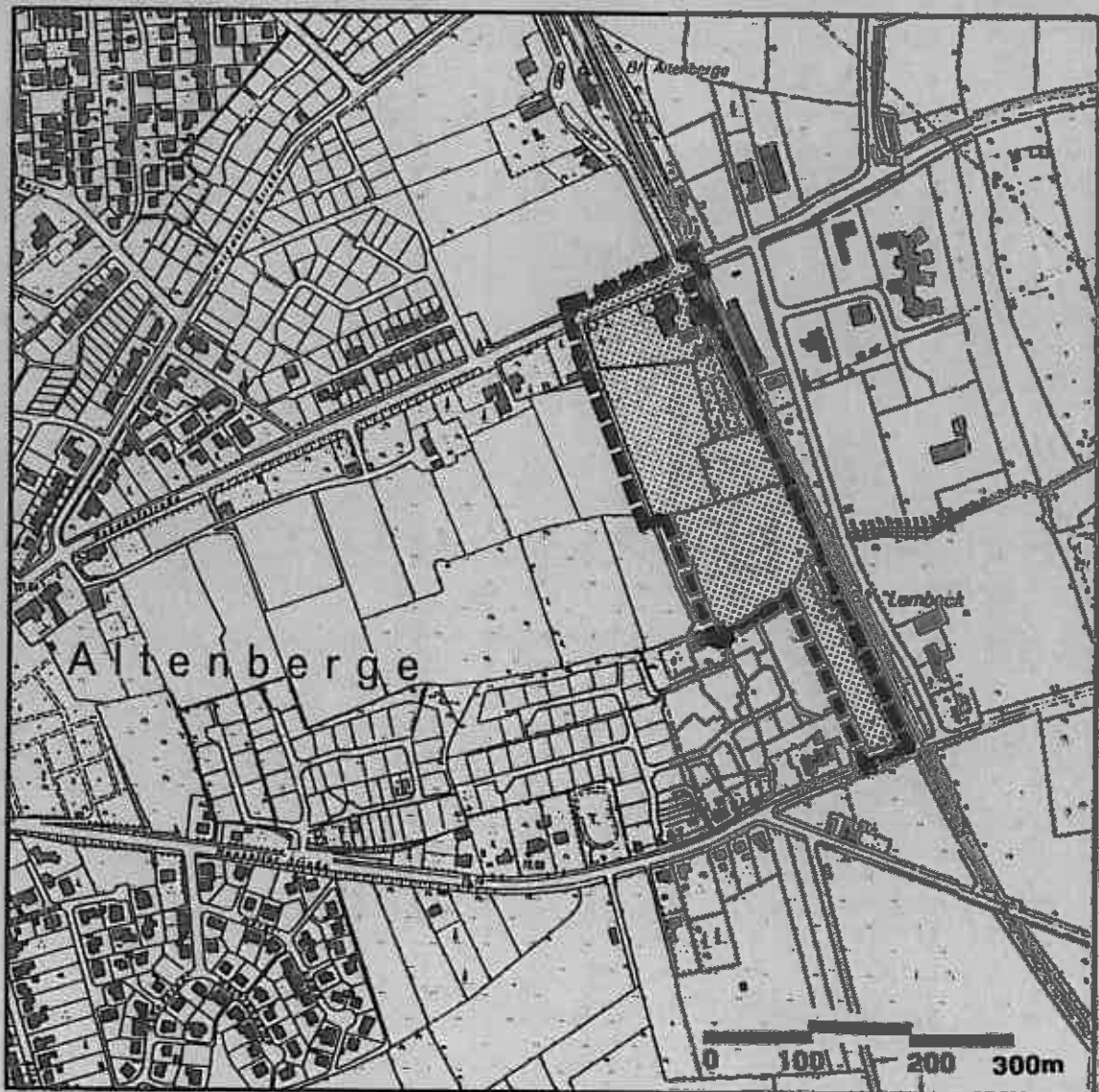


# GEMEINDE ALTENBERGE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 58

### "BAHNHOFSTRASSE / HANSELLER STRASSE"

## BEGRÜNDUNG



Ri/Sc-7135322-19  
19.04.1999

## **GEMEINDE ALTENBERGE**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 58**

#### **„Bahnhofstraße“ / „Hanseller Straße“**

#### **Begründung**

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Bearbeitung: Sigrun Müller  
Norbert Reimann

Stand: April 1999

**Inhalt:**

|                                                                   | Seite |
|-------------------------------------------------------------------|-------|
| 1.     Rechtsgrundlagen                                           | 3     |
| 2.     Aufgabenstellung                                           | 3     |
| 3.     Räumlicher Geltungsbereich                                 | 4     |
| 4.     Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan | 4     |
| 5.     Situation des Plangebietes                                 | 4     |
| 6.     Planungskonzeption                                         | 5     |
| 6.1   Verkehr                                                     | 5     |
| 6.2   Bebauung                                                    | 6     |
| 6.3   Gestaltung                                                  | 8     |
| 6.4   Natur und Landschaft                                        | 8     |
| 7.     Immissionen/Altlasten                                      | 9     |
| 8.     Ver- und Entsorgung                                        | 10    |
| 9.     Denkmalschutz und Denkmalpflege                            | 10    |
| 10.    Flächenbilanz                                              | 11    |
| 11.    Kostenschätzung                                            | 12    |
| 12.    Verfahrensvermerke                                         | 13    |

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- 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. I, S. 466)
- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995 (GVBl. NW S. 218).

## 2. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 58 „Bahnhofstraße/Hanseller Straße“ aufzustellen, um das bislang nur teilweise baulich genutzte Gebiet einer intensiveren gewerblichen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig soll eine Verbindungsstraße als Teilstück einer Innerörtlichen Entlastungsstraße errichtet werden, die auf Grundlage bereits bestehender verkehrlicher Konzepte eine Verknüpfung zwischen den klassifizierten Straßen (K 50/K 67), die dem Bebauungsplan seinen Namen geben, herstellen. Der Aufstellungsbeschluß des Rates erfolgte am 03.11.1997.

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 insbesondere eine verkehrliche Anbindung der (süd)östlichen Ortslage an den Bahnhof erfolgen, um Radialverkehre über das Ortszentrum zu vermeiden. Die neugeschaffenen Bauflächen sollen von dieser Verbindungsstraße erschlossen werden.

Darüber hinaus soll die konkrete Planung weitergehende Planungsvorstellungen, die aus dem Rahmenplan Altenberge Ost<sup>1</sup> resultieren, sowohl in verkehrlicher als auch (wohn)baulicher Hinsicht berücksichtigen und damit eine zukunftsorientierte Ortsentwicklung ermöglichen.

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Hahm, Städtebaulicher Rahmenplan Altenberge-Ost, Osnabrück, Januar 1996

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird mit seiner Fläche wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den nördlichen Rand des Bürgersteiges der „Bahnhofstraße“ (Flurstück Nr. 53)
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 49 (Bahnhofstraße) sowie durch die westliche Grenze der Fläche der Bahn AG (Flurstück Nr. 71)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Weges als Verlängerung der Hanseller Straße (Flurstück Nr. 56) sowie im mittleren Planteil die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 196
- im Westen: durch die westliche Grenze Flurstücke Nr. 21 (plus ndl. Verlängerung), Nr. 237, Nr. 32 (plus sdl. Verlängerung)

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 57 und 58. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung im Plan zu entnehmen.

### 4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland – mit Genehmigung vom 08.04. bzw. 24.07.1998 bzw. 16.09.1998 ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt.

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

Mit seinen geplanten Festsetzungen entspricht der B-Plan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Deshalb erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

### 5. Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im östlichen Ortsrandbereich und ist ca. 1000 bis 1200 m vom Zentrum entfernt. Er wird im Osten komplett durch die Bahnanlagen der Strecke Münster/Gronau begrenzt, die teilweise eine leichte Dammlage aufweisen. Die nördliche und südliche Grenze werden durch zwei Verkehrsflächen gebildet, die jeweils mit einem Bahnübergang ausgestattet sind. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Regenrückhaltebecken an.

Das Gelände fällt innerhalb des Planbereiches überwiegend von West nach Ost.

Bei dem überwiegenden Teil des B-Planbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Norden grenzen an die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße (K 50) die baulichen Anlagen eines Baumarktes sowie eine unregelmäßig gepflegte Wiese mit ca. einem Dutzend Bäumen (tlw. Obstbäume) und ein aufgegebenener Transformatorenstandort an.

Von der Kreisstraße zweigt eine Wegeverbindung als Erschließung für das Gebäude Bahnhofstraße Nr. 50 (Flurstück Nr. 238) ab. Südlich daran grenzen landwirtschaftlich genutzte Bereiche (Flurstück Nr. 22 und 237) sowie eine Wasserfläche an.

An der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 237 quert der nahezu geradlinig verlaufende Eschhuesbach das Plangebiet. Er ist teilweise mit Einzelbäumen bestanden. Südlich des Gewässerlaufes verjüngt sich die Fläche des Plangebietes zwischen dem Regenrückhaltebecken (für das „Baugebiet Hanseller Straße“) und dem Bahndamm. An dieser Stelle befindet sich ein überwiegend von Nadelgehölzen eingerahmtes Regenüberlaufbecken mit seiner Zuwegung von der Verlängerung der Hanseller Straße in Richtung Bahnübergang. Die verbleibende parallel zum Weg gelegene Wiesenfläche wird durch einen Fuß-/Radweg gekreuzt, der eine provisorische Anbindung des „Baugebietes Hanseller Straße“ von Osten ermöglicht.

## 6. Planungskonzeption

### 6.1 Verkehr

Ziel der Planung ist es, durch eine Ringschließung im Ortsrandbereich Verkehrsbeziehungen über den Ortskern zu reduzieren und u. a. den Bahnhofsbereich aus südlicher Richtung besser erreichbar zu machen. Die Verkehrsstrasse innerhalb des vorliegenden Planes soll darüber hinaus Teilstück einer innerörtlichen Entlastungsstraße sein, die entsprechend des gemeindlichen Verkehrskonzeptes<sup>2</sup> an die Südumgehung Altenberge (K 50n) angebunden werden soll.

Durch bereits bestehende verkehrliche sowie nutzungsmäßige Zwangspunkte ergibt sich eine Linienführung, die an der Stelle des Kreisverkehrs (Anschluß Verlängerung Büldenweg) an der Bahnhofstraße beginnt und im weiten Bogen auf die Eisenbahntrasse zuläuft. Der Bogen ermöglicht eine Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen an der Bahnhofstraße Nr. 52 insbesondere in südlicher Richtung. Danach wird die Trasse möglichst nah an der Bahnlinie zwischen Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken hindurchgeführt und schließlich an die Wegeparzelle Flurstück Nr. 56 als Verlängerung der Hanseller Straße (K 67) angebunden. Durch diese Trassierung bleibt ein weiter Abstand zu allen Wohngebäuden der Umgehung gewahrt.

An diese neue Straße soll an wenigen Anbindepunkten die Erschließung der östlich von ihr gelegenen gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Eine Aufweitung der Verkehrsfläche ermöglicht die spätere Einrichtung einer Linksabbiegespur. In westlicher Richtung sind derzeit keine Erschließungen vorgesehen, deshalb muß die Wegeverbindung zu Haus Nr. 50 bestehen bleiben. Die Fuß-/Radwegeverbindung im Bereich von Flurstück Nr. 32 wird im Bereich der neuen Straße unterbrochen und an diese angeschlossen.

Die Verkehrsfläche der Straße soll eine Regelbreite von 12 m aufweisen und über einen von der Fahrbahn abgesetzten kombinierten Geh-/Radweg auf der Ostseite verfügen. Die Dimensionierung des Kreisverkehrs ist ausreichend, um die prognostizierten<sup>3</sup> Verkehrsmengen aufzunehmen. Der Abstand

<sup>2</sup> Planungsbüro Hahm, Verkehrskonzept, Gemeinde Altenberge, Osnabrück, März 1995

<sup>3</sup> ebenda

zum Bahnübergang erlaubt störungsfreie Rückstaulängen von ca. 40 m. Um einen weitgehend reibungslosen Verkehrsablauf auf der Bahnhofstraße zu ermöglichen, soll eine Anbindung für Kunden/Besucher der neuen Baugebiete nur von der neuen Entlastungsstraße aus erfolgen.

## 6.2 Bebauung

Der bauliche Bestand (Baumarkt mit Nebengebäuden) im nördlichen Plangebietsteil soll als Ansatzpunkt für eine umfangreichere Nutzung vorhandener und zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen dienen. Es ist vorgesehen, in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsverknüpfungspunkt Bahnhof und in Nachbarschaft zu vorhandenen und geplanten Wohngebieten großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Gewerbe mit geringem Emissionsgrad planerisch zu ermöglichen.

Mit seiner von Verkehrseinrichtungen (Bahnlinie, Straßen) begrenzten Fläche und der Möglichkeit zur Einbettung in Grünstrukturen werden erhebliche Störwirkungen der gewerblichen Nutzungen auf umgebende, empfindliche Nutzungen nicht erwartet.

### 6.2.1 Sonstiges Sondergebiet

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der von allen Bereichen der Gemeinde gut erreichbar ist und eine geordnete verkehrliche Erschließung gewährleistet. An diesem Standort sollen beispielsweise Einrichtungen wie Bau-/Baustoffmarkt, Autoelektrikfachmarkt und Gartenmarkt zulässig sein. Eine Verkaufsfläche von ca. 5000 m<sup>2</sup> ist unter Berücksichtigung ebenerdiger Stellplätze für Kfz denkbar. Hinsichtlich der Art und Größe der so ermöglichten Nutzungen wird keine Unverträglichkeit für die Ortsentwicklung Altenberges gesehen, sondern eher die Möglichkeit zur Erweiterung örtlicher Versorgungsstrukturen und zur Kaufkraftbindung erwartet.

Da sich das für die Einzelhandelsnutzungen vorgesehene Baugebiet von den Baugebietstypen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheidet, wird eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ vorgenommen. Die einzelnen Nutzungsarten sind mittels eines Positivkataloges und Größenzuordnungen dezidiert festgelegt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben einer Grundflächen- und Geschoßflächenbegrenzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese sind in Anlehnung an die maximalen Bruttogeschoßflächen niedrig angesetzt.

Daneben werden zur Regulierung der Höhenentwicklung eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine maximale Firsthöhe festgelegt. Die Baugrenzen setzen in erster Linie zur Bahnhofstraße und zum Kreisverkehr einen (größeren) Abstand fest, um die Großzügigkeit der Ortszufahrt zu betonen. Im Osten ist eine Grenzbebauung möglich, sofern weitergehende Regelungen der Bauordnung (BauO NW) dem nicht entgegenstehen. Das erhebliche Zurückweichen der Baugrenze in einem Teilstück parallel der Verbindungsstraße markiert die Hauptzufahrt/-wegung zu den baulichen Anlagen. Eine bestimmte Bauweise wird an dieser Stelle nicht für erforderlich erachtet.

Um eine reibungslose verkehrliche Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen zu gewährleisten, wird die Lage einer Stellplatzanlage im zentralen Bereich der Sondergebietsfläche für ca. 140-150 (bei ebenerdiger Anordnung) Stellplätze festgelegt.

Vergnügungsstätten wurden auch ausnahmsweise ausgeschlossen, um zu verhindern, daß weniger finanzkräftige Nutzungen eine Ansiedlungschance erhalten und in Bahnhofsnähe ggf. ein sozialer Konfliktpunkt entsteht, der zur städtebaulichen Abwertung der beabsichtigten Nachbarnutzungen führt. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde zulässig.

### 6.2.2 Mischgebiet

Unmittelbar an der K 50 soll die heute bereits bestehende Nutzungsmischung aus Gewerbe, Wohnen und kirchlichen Aktivitäten erhalten bleiben. Deshalb wird ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Ausgeschlossen werden soll jedoch eine Fortsetzung der Einzelhandelsnutzung in diesen Bereich hinein, wodurch die engen Regelungen des Nachbarbaugebietes (SO) unterlaufen werden könnten. Aus städtebaulichen Gründen werden zudem weder Gartenbaubetriebe noch Tankstellen oder Vergnügungsstätten an dieser Stelle der Ortseingangssituation zugelassen. Analog zur benachbarten SO-Fläche und wegen der geringen Frontbreite des „Mischgebietes“ zur K 50 wird auch hier auf eine Bauweisenfestsetzung verzichtet.

Angesichts der kleinen Grundfläche des „Mischgebietes“ werden Nutzungsziffern festgesetzt, die die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO erheblich überschreiten. Ein Ausgleich für diese Überschreitungen, durch die sichergestellt wird, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, kann unmittelbar im Baugebiet nicht erbracht werden. Die kleinteilige Nutzungsgliederung an dieser Stelle ist jedoch im Gesamtzusammenhang mit dem dominanten „Sondergebiet“ zu sehen. Die dortigen geringen GRZ/GFZ-Werte führen zu einer insgesamt durchschnittlichen Dichte, die sowohl für Wohn- als auch für Arbeitsverhältnisse nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt. Ausgleichende Wirkung kann darüber hinaus der westlich der neuen Straße gelegene Grünzug übernehmen, der in Verbindung mit gestalteten Grünflächen im Bereich zweier Regenrückhaltebecken qualitative Aufenthaltsfunktion gewährleistet.

### 6.2.3 Gewerbegebiet

Südlich an das „Sonstige Sondergebiet“ angrenzend soll eine weitere gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Da angesichts der geringen Entfernungen zu vorhandenen schützenswerten Nutzungen keine immissionsintensiven Betriebe angesiedelt werden sollen, wird ein nach Betriebsarten eingeschränktes „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Diese Einschränkung erfolgt auf Grundlage des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen und schließt alle Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI aus.

Um im „Gewerbegebiet“ nicht das „Sondergebiet“ ergänzende Betriebsansiedlungen zu erhalten, wird der selbständige Einzelhandel ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, wenn sie in direktem Zusammenhang mit der gewerblichen Hauptnutzung stehen. Vergnügungsstätten sind aus gleichen Gründen ausgeschlossen wie im „Mischgebiet“.

Die ebenfalls relativ kleine Fläche soll eine intensive Nutzung erfahren. Deshalb liegt die GRZ an der Obergrenze der BauNVO. Die GFZ ermöglicht eine entsprechend dimensionierte zweigeschossige Ausnutzung.



### 6.3 Gestaltung

Bei der Realisierung von Altenberger Wohnbaugebieten in der jüngeren Vergangenheit hat sich gezeigt, daß dem Gestaltungsspielraum der Bauwilligen nur durch wenige Festsetzungen ein äußerer Rahmen gesetzt zu werden braucht, um eine optisch verträgliche Gestaltung des Siedlungsbildes zu erhalten. Deshalb wird die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Bauherren auch bei diesen gewerblichen Bauvorhaben nur in geringem Umfang eingeschränkt und die Bauwilligen ggf. im Rahmen der Bauantragstellung beraten.

Die Altenberger Ortssilhouette soll durch hoch aufragende Dachkörper nicht gestört werden. Deshalb ist eine maximal zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise mit begrenzter Firsthöhe festgesetzt. Die Dachform wird allein durch eine maximale Neigung von 45° festgesetzt.

Werbeanlagen werden wegen ihrer besonderen Außenwirksamkeit hinsichtlich des Anbringungsortes, ihrer Art sowie ihrer Größe beschränkt. Eine effektive Werbewirkung bleibt dennoch gewahrt.

### 6.4 Natur und Landschaft

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.

Angesichts der verkehrlichen Anschlußerfordernisse handelt es sich insbesondere bei der Verkehrsfläche um einen unvermeidlichen Eingriff. Aber auch die Baugebietsflächen müssen im Hinblick auf ihren akuten Bedarf und in Abwägung mit einem ortsferneren Standort als unvermeidlich gewertet werden. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich Großteils um weniger wertvolle (Brachflächen/Wiesen/Acker) Bereiche. Eine detaillierte Beschreibung der Einzelflächen erfolgt im Ökologischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan. Für das „Sonstige Sondergebiet“ ermittelt eine Umweltverträglichkeitsprüfung zusätzlich die spezifischen Belastungen und Auswirkungen.

Zur Eingriffsreduzierung bzw. zum Eingriffsausgleich sollen innerhalb des Plangebiets folgende Maßnahmen erfolgen:

Der erhaltenswerte Großbaumbestand, vor allem im Bereich des Eschhuesbaches wurde eingemessen und wird, sofern er sich im Plangeltungsbereich befindet, als jeweils zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt. Da sich auf der Wiese direkt an der K 50 allenfalls zwei bis drei Bäume erhalten ließen, die in unmittelbarer Nähe der Baumaßnahme stehen und voraussichtlich Schaden nehmen, sollen diese nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Eine Integration in ggf. ohnehin beabsichtigte Grün-/Gartenflächen bleibt dabei unbenommen.

Der Eschhuesbach soll durch einen beidseitigen Entwicklungstreifen unterschiedlicher Breite (Minimum 8,0 m Gesamtbreite) in seiner weiteren Entwicklung naturnah gestaltet werden. Dazu dient eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“, die gemäß Einführungserlaß zum BauGB Ausgleichsflächenfunktion übernehmen soll. Eine hervorragende Eiche am Ableitungspunkt des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird als zu erhalten festgesetzt.

Um eine Realisierung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes rechtlich abzusichern, sind wichtige Festlegungen zur Begrünung auf den privaten Grundstücken sowie an den Verkehrsflächen textlich festgesetzt.

Die exakte Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in einer gesonderten Kompensationsberechnung innerhalb des ökologischen Fachbeitrages zum B-Plan. Die Umweltverträglichkeit der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels wird in einer eigenen Umweltverträglichkeitsprüfung bewertet.

Ziel der Planung ist es, angesichts der erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und um nicht zu einer nachhaltigen Störung des ökologischen Gleichgewichtes der Gemeinde beizutragen, den nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu kompensierenden Eingriff in vollem Umfang an anderer Stelle des Gemeindegebietes zu ersetzen. Ein derartiger Ausgleich unmittelbar am Ort des Eingriffs wäre nicht ohne wesentliche Einschränkung der Bauflächenerweiterung an dieser Stelle möglich und würde zu einem nicht beabsichtigten weiteren Außenwachstum Altenberges führen.

## 7. Immissionen/Altlasten

Zur Ermittlung der Belastungen der zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie insbesondere der umgebenden empfindlichen Nutzungen durch den motorisierten Verkehr wurde ein Schallschutzgutachten<sup>4</sup> erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen der Kreisstraße 50 (Bahnhofstraße), der Hanseller Straße sowie der Eisenbahn, der geplanten Verbindungsstraße und der geplanten Stellplatzanlage auf die zukünftige Bebauung bewertet.

Die Belastungen durch Lärmemissionen liegen demnach in den straßennahen Teilen der Baugebiete tags und nachts teilweise oberhalb der Orientierungswerte, die die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festlegt.

Ergebnis der Untersuchung ist, daß einerseits aktive Schallschutzmaßnahmen für westlich gelegene Wohnnutzungen, andererseits ggf. auch passive Schutzmaßnahmen für zu schützende Bereiche (nicht nur vorübergehender Aufenthalt von Menschen) innerhalb der gewerblich genutzten Flächen durchgeführt werden müssen, um einen akzeptablen Immissionspegel zu gewährleisten. Die aktiven Schutzmaßnahmen werden westlich der neuen Straße als 3,0 m hoher Erdwall erfolgen. Die Wälle werden vollflächig bepflanzt, so daß sie Teil des Grüngürtels werden und somit sowohl die Straße als auch die gewerblichen Nutzungen und die Eisenbahn vom Ort abschirmen.

In den nördlichen Bereichen des „Sonstigen Sondergebietes“ und des „Mischgebietes“ ergibt sich der höchste Schutzbedarf, dem ggf. durch passive Schutzmaßnahmen der Schutzklasse 3 an den baulichen Anlagen begegnet werden muß.

Zum Schutz der Innenräume der weiteren im Plan festgesetzten Bereiche sind Schutzmaßnahmen der Lärmschutzklasse 2 (nach DIN 2719) ausreichend, um die Werte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einhalten zu können. Diese Anforderungen entsprechen teilweise leicht erhöhten Anforderungen gegenüber den bei üblichen Bauweisen von Wandöffnungen und Umfassungsbauteilen.

<sup>4</sup> Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 58, Osnabrück, Januar 1999

Östlich der Bahnlinie liegt das „Gewerbegebiet Ost“. Angesichts der ausgeübten bzw. rechtlich zulässigen Nutzung ist eine erhebliche Belästigung der neu ausgewiesenen Baugebiete nicht zu erwarten.

Andere, diese neuen Baugebiete beeinträchtigende Immissionen (wie z.B. Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe) treten in nennenswerten Umfang nicht auf.

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.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden überwiegend in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt. Dort, wo dies nicht möglich ist, sollen Leitungsrechte die Trassen und deren langfristige Zugängigkeit absichern. Das Schmutzwasser wird über die Verbindungsstraße den vorhandenen Schmutzwasserkanälen und dem Klärwerk Altenberge zugeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf Grundlage genehmigter Pläne ist damit sichergestellt.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse im Gebiet nicht ständig versickert werden und wird deshalb nach Rückhaltung in ein dafür vorgesehenes Becken westlich der Verbindungsstraße dem Eschhuesbach zugeleitet, wobei der Nachweis ausreichender Kapazität vorhandener Leitungen und Vorflutverhältnisse im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Fachplanung erbracht wird.

Es wird jedoch angeregt, durch Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen das Niederschlagswasser zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden. Damit werden u.a. Abflußspitzen reduziert.

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Trinkwasserbereitstellung wird sichergestellt.

## **9. 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.

**10. Flächenbilanz**

|                                                   | Fläche in ha | % Anteil |
|---------------------------------------------------|--------------|----------|
| Sonstiges Sondergebiet                            | 1,72         | 35,5     |
| Gewerbegebiet                                     | 0,40         | 8,3      |
| Mischgebiet                                       | 0,12         | 2,5      |
| Verkehrsfläche                                    | 1,07         | 22,6     |
| Fläche für Ver- und Entsorgung                    | 0,10         | 2,1      |
| Fläche für die Wasserwirtschaft                   | 0,11         | 2,3      |
| Öffentliche Grünfläche                            | 1,30         | 26,7     |
| (davon Regenrückhalteeinrichtung)                 | (0,35)       | (27)     |
| (davon Maßnahmen für Schutz, Pflege, Entwicklung) | (0,59)       | (45)     |
| Gesamtfläche ca.                                  | 4,82         | 100      |

Die Grundstücksflächen befinden sich überwiegend in der Verfügungsgewalt der Gemeinde Altenberge, so daß der Einsatz bodenordnerischer Instrumente nicht erforderlich ist.

**12. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 30.08.99 zugestimmt.

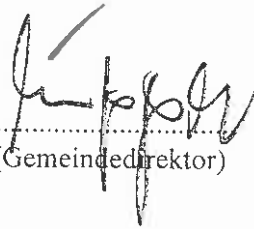
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.05.99 bis 14.06.99 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/ergänzt vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 30.08.99 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 30.08.1999



(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)

**11. Kostenschätzung**

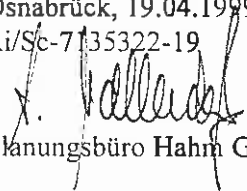
Für das Baugebiet werden folgende Erschließungskosten überschlägig ermittelt:

|                                                                   |                               |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Verkehrsflächen                                                | 560.000,00 DM                 |
| 2. Begrünung öffentl. Flächen                                     | 170.000,00 DM                 |
| 3. Kanalisation<br>Schmutzwasser/Regenwasser/Regenrückhaltebecken | <u>700.000,00 DM</u>          |
| Gesamtbaukosten netto ca.                                         | <u><u>1.430.000,00 DM</u></u> |

Gemeinde Altenberge  
Der Gemeindedirektor  
Altenberge, den 10.05.1999  
i. V.

(Edelkamp)

Aufgestellt:  
Osnabrück, 19.04.1999  
Ri/Sc-7135322-19

  
Planungsbüro Hahm GmbH R: