



# GEMEINDE ALTENBERGE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "EISENBAHNSTRASSE"

### BEGRÜNDUNG





**Inhalt:**

	Seite
1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis .....	3
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	3
4. Situation des Geltungsbereiches.....	3
5. Planungsabsichten .....	4
5.1 Art der Nutzung.....	4
5.2 Maß der Nutzung, Bauweise .....	4
5.3 Gestaltung.....	5
6. Erschließung.....	5
6.1 Verkehrserschließung.....	6
6.2 Ver- und Entsorgung .....	6
7. Umweltbericht .....	7
7.1 Emissionen/Immissionen.....	7
7.2 Natur/Landschaft .....	8
7.3 Wasser/Boden/Klima.....	9
7.4 Kultur/Erholung.....	9
7.5 Zusammenfassung .....	9
8. Planverwirklichung, Bodenordnung.....	10
9. Flächenbilanz.....	10
10. Erschließungskosten.....	10
11. Verfahrensvermerke .....	11

## 1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 15.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Eisenbahnstraße“ beschlossen. Die Änderung dieses Aufstellungsbeschlusses wegen einer Vergrößerung des Plangeltungsbereiches wurde am 14.04.2003 im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich zwischen Sportplatz und Bahnlinie Münster/Gronau nordöstlich des Zentrums der Gemeinde. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Südosten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 43
- Im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 43 und deren Verlängerung um 40 m nach Norden sowie eine um 62 m parallel zur Graben-A-Parzelle nach Nordosten verschobene Linie durch die Flurstücke Nr. 142 und 143
- Im Nordwesten: durch eine um 40 m nach Nordwesten verschobene Parallele zur Flurstücks-Nr. 43 sowie die nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 143 und 469
- Im Südwesten: durch den nordöstlichen Rand der Wegeparzelle zwischen Lemker Heide und Sportplatz

Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 12 und 56.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

## 2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der ortskernnah gelegenen Flächen. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung als städtebaulich erwünschter Verdichtung des überwiegend wohnbaulich genutzten Umfeldes geschaffen werden. Die Nachfrage nach Wohnbauland erfordert die Ausweisung derartiger Fälle. Zudem bildet die Planaufstellung die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Anschluss an die wohnbaulich genutzten Flächen.

## 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes bereits als „Waldfläche“ bzw. als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist deshalb erforderlich und als 33. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgesehen.

#### 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Planbereich grenzt im Südwesten und Südosten an Verkehrsflächen (Fußweg/Erschließungsstraße) an. Südwestlich und südlich jenseits dieser Verkehrsflächen besteht Planungsrecht durch den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 14 „Großer Berg“. Dieser setzt „Reines“ bzw. „Allgemeines“ Wohngebiet mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 fest. Südöstlich hat sich auf Grundlagen von § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) eine ähnliche wohnbaulich geprägte Siedlungsstruktur entwickelt. Unmittelbar nordöstlich angrenzend befinden sich drei aneinander gebaute Wohngebäude und östlich anschließend die Bahnlinie Münster/Gronau. Nach Nordwesten grenzt freie Landschaft (überwiegend Wiese) an.

Bei dem größeren Teil der Fläche des Geltungsbereiches handelt es sich um eine 1998 abgeholzte Forstfläche, die seither der Sukzession überlassen wurde. Sie ist gekennzeichnet durch unterschiedlich hoch aufragenden Spontanaufwuchs und eine große Vielfalt von Pflanzenarten. Insbesondere in den westlichen Teilen ist stellenweise eine größere Vernässung mit standorttypischem Bewuchs festzustellen. Nicht auf der Fläche versickernde Niederschläge werden augenscheinlich nach Norden in einen Entwässerungsgraben abgeleitet, der später in eine Zuleitung zum Vollhagenbach (Nr. 3332500) übergeht.

Das Gelände fällt von ca. 73 m im Osten auf etwa 67 m im Nordwesten.

Aus Richtung des Siedlungsbereiches führen zahlreiche Trampelpfade auf die abgeholzte Fläche und lassen eine regelmäßige Benutzung u. a. für die Ablagerung von Gartenabfällen sowie Kinderspiel erkennen.

#### 5. Planungsabsichten

##### 5.1 Art der Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen wie die südöstlich und südwestlich benachbarten Bereiche überwiegend wohnbaulich genutzt werden. Darum wird „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nur die auf Grundlage der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da sie von der Ausprägung der Nutzung (u.a. Flächenverbrauch) an dieser Stelle des Ortes nicht erwünscht sind.

Für eine aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderliche Niederschlagswasserrückhaltung im nordwestlichen Gebietsteil wird eine „Fläche für Wasserwirtschaft“ mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

## 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Im Sinne einer effektiven und intensiven Nutzung der Baufläche soll die Grundflächenzahl (GRZ) bei den neuen Baugrundstücken mit max. 0,4 festgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll in Anpassung an aktuelle Dichtevorstellungen in Siedlungsschwerpunkten mit max. 0,6 festgelegt werden. Damit wird dem Ziel eines beschränkten Dachausbaus Rechnung getragen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit II (maximal zweigeschossig) festgesetzt, wobei eine Beschränkung der Höhenentwicklung in Anpassung an die Umgebungsbebauung durch Festlegung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhe vorgenommen wird.

Die Bauweise wird, wie im Umfeld, als "offen" geregelt. Die Grenzabstände der Bauordnung sind zu beachten. In den Baugebieten ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung erlaubt. Damit werden Baukörper verhindert, die dem aufgelockerten Siedlungsbild widersprechen, und der Charakter der südwestlich angrenzenden Bebauung wird fortgeführt.

## 5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben resultieren überwiegend aus dem rechtlichen Bestand der Umgebungsbebauung und sollen eine gewisse Einheitlichkeit im Siedlungsbild bewirken. Danach wird eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m über Krone nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche festgelegt. Die Firsthöhenbegrenzung bei den unbebauten Flächen soll zu große Gesamthöhen bei großen Baukörpern verhindern und zu einer Höhenharmonisierung beitragen. Die Begrenzung der Dachform auf das Neigungsdach bei Hauptbaukörpern mit einer festgelegten Steilheit folgt den bestehenden Festsetzungen des Umfeldes und unterstützt den bislang gleichförmigen Charakter dieses Ortsbereiches.

Die Beschränkung der Dachform für Garagen und Nebengebäude, auf die Dachformen des Hauptdaches sowie auf Flachdächer erhöht die Harmonisierungsbestrebungen.

Farbliche Beschränkungen der Dachdeckung und Dachmaterialien sollen nicht festgesetzt werden, da die umgebende Bebauung hierin ebenfalls nicht sehr einheitlich ist.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist bislang für den Kfz-Verkehr über die Eisenbahnstraße gewährleistet. Die Anbindung an die unmittelbar anschließende Verkehrsfläche der Straße Lemker Heide ist durch Sperrpfosten unterbrochen.

Für Fußgänger und Radfahrer gibt es darüber hinaus noch Verbindungen zur Sportanlage sowie zur Straße „Im Hagedorn“.

Der Bahnhof ist ca. 400 m entfernt und bietet neben dem Eisenbahnanschluss den Zugang zum öffentlichen Busverkehr.

Durch das neue Wohngebiet entstehen zusätzliche Verkehre, die über das vorhandene Erschließungsnetz abgewickelt werden sollen. Es handelt sich dabei überwiegend um Pkw's von ca. 30-35 neuen Wohneinheiten. Die Dimensionierung der bestehenden Verkehrsflächen ist ausreichend und die bestehende Belastung derart gering, dass die kleine Anzahl zusätzlicher Verkehrsteilnehmer problemlos aufgenommen werden kann.

Um die Einflüsse auf die bereits vorhandenen Wohnnutzungen so gering wie möglich zu gestalten, soll eine Zweiteilung der Verkehrsströme erfolgen. Durch eine Verschiebung der Sperrung in der Lemker Heide kann der westliche Bereich über Lemker Heide/Bültenweg und der östliche Teil des Neubaugebietes über die Eisenbahnstraße an das klassifizierte Straßensystem (K 50) angebunden werden.

Für Versorgungsfahrzeuge ausgelegte Wendeanlagen sind bei der priorisierten Stichstraßenerschließung in den jeweiligen Verkehrsflächen vorhanden.

Eine alternativ denkbare Ringstraßenerschließung wurde aufgrund der mehrheitlich geäußerten Bürgerwünsche verworfen.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der nordwestlich der künftigen Wohnbereiche gelegenen Flächen ist über zwei Stiche von den neuen Straßenflächen im Neubaugebiet möglich.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des B-Planes ergeben sich keine für die vorhandene Erschließung relevanten Auswirkungen. Das bestehende Leitungsnetz kann die Mehrbelastung an Schmutzwasser problemlos aufnehmen. Da eine regelmäßige Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers an dieser Stelle der Gemeinde nicht gewährleistet werden kann, ist eine Ableitung in die vorhandene Niederschlagsentwässerung zulässig<sup>1</sup>.

Nach Rückhaltung in dem im Nordteil des Gebietes gelegenen Regenrückhaltebecken erfolgt eine Zuleitung zum Vollhagenbach über das nordwestlich befindliche Grabensystem. Das Regenrückhaltebecken dient neben der Niederschlagswasseraufnahme aus dem Plangebiet auch der Niederschlagswasserentsorgung benachbarter Bereiche (vorwiegend Großer Berg).

Die Versorgung mit Spielplätzen für Kinder ist durch drei ausgewiesene Flächen in ca. 300 – 400 m Minimum Luftlinienentfernung gewährleistet.

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Versorgungsleitungen werden in ihrem Bestand nicht tangiert.

## 7. Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Ermittlung der Auswirkungen der Planung sowie der Prüfung der Umweltverträglichkeit.

### 7.1 Emissionen/Immissionen

Durch die Änderung der Nutzungsart im Planbereich entstehen wohngebietstypische Emissionen. Diese resultieren vorwiegend aus der nutzungsbedingten Verkehrserzeugung. Angesichts der geringen Zahl von zusätzlich möglichen Wohneinheiten ist jedoch nicht von einer erheblichen Belastung des umliegenden Bestandes auszugehen.

Andererseits unterliegt die Nutzung selbst vorhandenen Verkehrsimmissionen. Diese resultieren vornehmlich aus der Befahrung der Bahnlinie Münster/Gronau. In einer schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> zu einem südlich ebenfalls nahe der Bahnlinie gelegenen Bebauungsplan wurde allerdings ausgeführt, dass „die Auswirkungen der Bahnstrecke zu vernachlässigen sind“. Bestätigt wird dies durch die aktuelle Untersuchung für den Bereich zwischen Plangelungsbereich und Bahnhof<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> vgl.: Ing.-Büro für Geotechnik und Baustofftechnologie – Wolfgang de Reuter, Baugrunduntersuchung E-4433/2020 – Neubau von Sportflächen und Spielwiesen, Altenberge, November 2000

<sup>2</sup> Planungsbüro Hahm GmbH, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 52 „Nordwalder Straße Teil II“, Osnabrück, April 1995

<sup>3</sup> Planungsbüro Hahm GmbH, Schalltechnische Untersuchung – Wohnbebauung an der Eisenbahnstraße, Osnabrück, Januar 2003

Das Sportzentrum Altenberge (Bebauungsplan Nr. 21) hat keine schalltechnisch relevanten Auswirkungen auf die neuen Bauflächen. Eine Sportplatzweiterung auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 143 ist nicht mehr vorgesehen.<sup>4</sup>

Eine weitere Emissionsquelle ist mit dem östlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbebetrieb festzustellen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 „Entrup“ sind „Gewerbegebiete“ mit Einschränkungen der Betriebs-/Anlagenarten (auf unzulässig AK I-VI bzw. I-VII gemäß Abstandserlass 1990) sowie tlw. schallreduzierenden Maßnahmen (z.B. geschlossene Gebäudefronten) zulässig.

Der Minimumabstand zwischen den bezeichneten „Gewerbegebieten“ und den neuen „Allgemeinen Wohngebieten“ beträgt mehr als 50 m. Der Mittelpunkt emittierender Anlagen weist deutlich höhere Abstände auf. Das Baugebiet wird durch die bestehenden Baukörper zwischen Flurstück Nr. 43 und Bahnlinie teilweise abgeschirmt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der neuen wohnbaulichen Nutzung ist von daher nicht anzunehmen.

## 7.2 Natur/Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt vor allem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die bauliche Inanspruchnahme der ehemals forstwirtschaftlich genutzten Fläche („Waldumwandlungsverfahren“ wurde bereits betrieben) führt vsl. zu einer Verdrängung der großteils erst nach der Abholzung der Fläche neu angesiedelten Arten an Tieren und Pflanzen. Da unterschiedlich strukturierte Lebensräume (Wald, Intensivwiese, Magerwiese, Feuchtbiotop etc.) in der nördlichen Nachbarschaft vorhanden sind, ist wohl von nur kleinräumigen Verdrängungsprozessen auszugehen. Kenntnisse über besonders gefährdete Arten im nahen Umfeld des Eingriffes liegen nicht vor. Die ebenfalls in Anspruch genommenen Teile einer großen Stilllegungsfläche (stellt sich als Wiese dar) sind gegenüber der Waldbeanspruchung als der geringere Eingriff zu werten. Dennoch sind auch dabei gewisse Verdrängungsprozesse zu erwarten.

Die Höhe des erforderlichen Ausgleiches, der notwendig ist, um das ökologische Gleichgewicht in Hinsicht auf Natur und Landschaft in der Gemeinde nicht nachhaltig zu verschlechtern, wird in einem ökologischen Fachbeitrag gesondert berechnet.

Der Minimierung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen dienen Festsetzungen des Planes z. B. zur Begrünung der zum Außenbereich orientierten Grundstücksgrenze sowie der öffentlichen Verkehrsflächen.

---

<sup>4</sup> vgl. Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Schalltechnische Untersuchung für das Sportzentrum Altenberge, Münster, Februar 2002

### 7.3 Wasser/Boden/Klima

Der Anteil der versiegelbaren Fläche wird durch die Änderung des B-Planes in nennenswertem Umfang erhöht. Die rechtlich zulässige Versiegelung resultiert aus der Grundflächenzahl in Kombination mit § 19 (4) BauNVO (50 % für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.). Die Grundwasserneubildungsrate wird an dieser Stelle des Ortes jedoch nicht merklich reduziert, da eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im nordwestlichen Teil des Gebietes erfolgt. Die Ausbildung der Rückhalteeinrichtung kann und soll naturnah erfolgen. Dazu werden wechselnde Böschungsneigungen, unauffällige Positionierung unvermeidlicher technischer Bauwerke, sowie eine intensive Randeingrünung beitragen. Eine Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt über eine landschaftspflegerische Begleitplanung.

In gleichem Umfang wird die belebte Bodenschicht beseitigt. Ein gewisser Ausgleich wird dadurch erreicht, dass der Oberboden an anderer Stelle wieder eingebaut wird.

Besonders schützenswerte Biotope oder Tier- und Pflanzenarten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen auf das Kleinklima sind sicherlich durch die erhöhte Versiegelung zu verzeichnen. Da jedoch dreiseitig bereits Bebauung existiert und topografische Raumzusammenhänge (z.B. Tallage als Frischluftschneise) nicht vorliegen, sind keine klimatischen Auswirkungen für den Gesamtort zu erwarten.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (SMBl. NW S. 876) vom 15.05.1992 bekannt.

### 7.4 Kultur/Erholung

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Die Plangebietsfläche diente bislang nicht direkt dem Zweck der Erholung; jedoch muss sie sicherlich als Teil der an Fußwegen gelegenen Freiflächen gewertet werden, die der Nahbereichserholung (Spazieren gehen, Joggen, Wandern etc.) dienen.

Durch die Vergrößerung des Siedlungsbereiches verschiebt sich der Rand der Freiflächen nach außen und erhöht die Entfernung zum „Nahbereichserholungsraum“ um ca. 140 m.

### 7.5 Zusammenfassung

Die durch die geplanten Baumaßnahmen bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die anthropogenen Lebensverhältnisse stellen keine unwiederbringlichen Verluste an Naturgütern und Lebensgrundlagen dar. Die grundsätzliche Umweltverträglichkeit kann durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung zum Erfordernis einer UVP gemäß § 3c (1) UVPG sind angesichts der Unterschreitung der Kriterien der Nr. 18.7.2 der Anlage 1 (Liste: "UVP-pflichtige Vorhaben") nicht notwendig.

### 8. Planverwirklichung, Bodenordnung

Der komplette Teil der Flächen des Bebauungsplanes befindet sich in öffentlichem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

### 9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Allgemeines Wohngebiet	1,66	86
Verkehrsfläche (davon besonderer Zweckbestimmung)	0,28 (0,03)	14 (11)
Fläche für die Wasserwirtschaft	0,89	31
Gesamtfläche	2,84	100

### 10. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten wurden überschläglich ermittelt:

Verkehrsanlagen	ca. 3.100 m <sup>2</sup> x 80,00 €	248.000,00 €
Straßenraumbegrünung	ca. 300 m <sup>2</sup> x 15,00 €	4.500,00 €
Niederschlagsentwässerung	ca. 260 m x 200,00 €	52.000,00 €
Schmutzwasserableitung	ca. 260 m x 200,00 €	52.000,00 €
Regenrückhaltebecken	pauschal	<u>340.000,00 €</u>
Nettobaukosten		696.500,00 €
Bruttobaukosten		ca. 810.000,00 €

Aufgestellt:  
Osnabrück, 09.05.2003  
Ri/Sc-2081-19

Planungsbüro Hahm GmbH

## 11.    **Verfahrensvermerke**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 30.06.2003 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 14.07.2003 bis 14.8.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 25.08.2003 als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den 28.08.2003

gez. Schipper  
(Bürgermeister)

(Siegel)