

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Kirchstraße / Boakenstiege“

1. Änderung

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Lf-15033033-03 / 25.09.2020

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	6
5.	Planungsabsichten	7
5.1	Art der Nutzung	7
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise	7
5.3	Gestaltung.....	9
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung.....	9
6.2	Ver- und Entsorgung	10
6.3	Ökologie / Begrünung.....	10
7.	Planverwirklichung / Bodenordnung	10
8.	Flächenbilanz.....	10
9.	Erschließungskosten	11
10.	Bodenbelastungen / Denkmäler	11
11.	Innenentwicklung / Klimaschutz.....	12
12.	Immissionen	12
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	13
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
1.1	Boden / Fläche	13
1.2	Gewässer / Grundwasser	13
1.3	Klima / Lufthygiene.....	13
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	14
1.5	Orts- / Landschaftsbild	14
1.6	Mensch / Gesundheit.....	14
1.7	Kultur / Sachgüter.....	14
1.8	Wechselwirkungen	14
2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.1	Boden / Fläche	15
2.2	Wasser	15
2.3	Klima / Lufthygiene.....	15
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	15
2.5	Orts- / Landschaftsbild	16

2.6 Mensch / Gesundheit.....	16
2.7 Kultur / Sachgüter.....	16
2.8 Wechselwirkungen	16
3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	17
3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	17
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	17
III. Verfahrensvermerke	18

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 17.02.2020 die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Quartier Kirchstraße / Boakenstiege“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im zentralen Teil der besiedelten Ortslage der Gemeinde und zwar zwischen der Kirchstraße und der Boakenstiege. Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke gebildet:

Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 106, 128, 129, 134, 135, 138, 139, 269, 363, 364, 365, 366

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 62. Zusätzlich wird der Geltungsbereich teilweise durch das Flurstück Nr. 785 (Kirchstraße) in der Flur 55 gebildet.

Der Katasterbestand wurde digital am 19.03.2015 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (mit AZ: 15-03029) übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Kirchstraße / Boakenstiege“ vollständig überlagert.

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Planes wird der o. g. Ursprungsplan unwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Gemeinde Altenberge hat aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen und zur verstärkten Berücksichtigung des baulichen Bestandes beschlossen, den Bebauungsplan 89 "Quartier Kirchstraße / Boakenstiege" zu ändern. Dem hier vorliegenden Plan liegt die BauO NRW 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 411 bis 458) zugrunde.

Da es sich bei der geplanten Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend als „Gemischte Baufläche“, im Bereich der Jugendeinrichtung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Überlagernde Darstellungen existieren nicht. Eine Anpassung des FNP ist deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um die intensiv bebaute zentrale Ortslage der Gemeinde zwischen Kirche, Rathaus und Marktplatz.

Die zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung wird durch die beiden spitzwinklig aufeinander zulaufenden Verkehrsflächen Kirchstraße und Boakenstiege flankiert. In der Kirchstraße findet sich ein durchgängiger, erdgeschossiger Geschäftsbesatz, der als ein Baustein die Nahbereichsversorgung des Grundzentrums Altenberge gewährleistet. Insbesondere in Verbindung mit dem nordwestlich gelegenen Kirchplatz und dem südöstlich befindlichen Marktplatz handelt es sich um das Ortszentrum der Gemeinde Altenberge.

Die Häuser bilden in überwiegend geschlossener Bauweise und stark genutzte hinteren Grundstücksteilen ein konzentriertes bauliches Ensemble. Trotz vielgestalterischer Fassaden- ausprägungen bilden Klinkerfassaden eine gestalterische Klammer. Das Gelände ist topografisch bewegt und fällt von ca. 110 m ü. NHN am Rathausvorplatz auf ca. 108 m ü. NHN im Bereich des Jugendheimes.

In der Kirchstraße existieren im Bereich der geschäftlich genutzten Häuser erdgeschossige Rücksprünge von der ansonsten durchgängigen Fassadenfront.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird der Ursprungsplan Nr. 89 "Quartier Kirchstraße / Boakenstiege" vollständig überlagert. Dieser Ursprungsplan erlangte nach einer Öffentlichen Auslegung vom 04.10.2018 bis zum 05.11.2018 sowie einem Satzungsbeschluss des Rates am 17.12.2018 durch Bekanntmachung am 13.05.2019 Rechtskraft.

Mit Rechtskraft der hier vorliegenden 1. Änderung wird der Ursprungsplan unwirksam.

5. Planungsabsichten

Mit der Planung des Ursprungsbebauungsplanes¹ sollte die, für die Ortsentwicklung wichtige, Nutzungsmischung erhalten werden. Insbesondere der erdgeschossige Geschäftsbesatz mit Dienstleistungen, Handel und Versorgungseinrichtungen erhielt eine planungsrechtliche Sicherung. Durch eine moderate Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wurde dem Postulat der Innenentwicklung entsprochen.

Mit der nach Satzungsbeschluss des Ursprungsplanes rechtswirksam gewordenen Novellierung der Landesbauordnung (BauO NW) ist u. a. eine Neudefinition der Vollgeschossigkeit erfolgt². Die sich daraus ergebenden Optionen sollen zur weitergehenden Innenentwicklung ermöglicht werden.

5.1 Art der Nutzung

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung einer Mischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe erfolgte im Ursprungsplan eine Festsetzung von „Urbanen Gebieten“. Um die geschäftlichen Strukturen im Bereich der Kirchstraße dauerhaft zu sichern, wurde eine erdgeschossige Wohnnutzung untersagt. Nur im Bereich der Boakenstiege, die nur in geringem Maße an der geschäftlichen Verflechtung zwischen Kirchplatz und Marktplatz partizipiert, wurde von dem Wohnverbot im Erdgeschoss abgesehen.

In allen „Urbanen Gebieten“ (MU) wurden Vergnügungsstätten (aufgrund ihrer Verdrängungswirkung, aufgrund wirtschaftlicher Potenziale und angesichts i.d.R. negativer Auswirkungen auf Nachbarnutzungen, oft verbunden mit Trading-Down – Effekten) sowie Tankstellen (wegen Emissionen und Platzbedarf) grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Nutzungsfestsetzungen bleiben von der 1. Änderung unberührt.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Auch wenn in „Urbanen Gebieten“ gemäß BauNVO nur eine Flächenbeanspruchung von 80 % vorgesehen ist, sollte im Ursprungsplan die zuvor bereits rechtlich gewährte Versiegelungsmöglichkeit von 100 % beibehalten werden. Dies ist zur Bewahrung der zentralen Bedeutung des Ortszentrums und der dafür erforderlichen kompakten Funktionsausübung erforderlich. Die Platzierung von Geschäften, Andienungsbereichen und Stellplätzen für Kfz erfordert ein hohes Maß an baulicher Dichte. Dies ist in dem kleinteilig strukturierten Bereich nur bei intensivster Flächenausnutzung möglich. Da die Gemeinde Altenberge insgesamt eine kompakte Siedlungsstruktur aufweist und von daher die Freiraumbereiche kurzwegig erreichbar sind und zudem im Nahraum des Plangeltungsbereiches auch begrünte Flächen (z.B. Kirchplatz, Park am Heimathaus) vorhanden sind, sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

¹ Ursprungsplan = Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Kirchstraße / Boakenstiege“

² Danach ist ein Geschoss u.a. dann ein Vollgeschoss, wenn es (anstatt zuvor $\frac{2}{3}$) zu $\frac{3}{4}$ des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von min. 2,3 m aufweist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im sehr eng strukturierten Bereich der Kirchstraße mit 2,2 hoch und im eher offenen Bereich Bahnhofstraße / Boakenstiege mit 1,6 geringer angesetzt. Parallel wurde die Geschossigkeit mit maximal III Vollgeschossen an der Kirchstraße und zwingend II Vollgeschossen in der Ecksituation Richtung Marktplatz vorgesehen. Die zwingende Geschossfestsetzung soll verhindern, dass sich der Charakter des Ortsbildes an dieser zentralen Stelle des Ortes mit deutlicher Sichtwirkung aus Richtung Bahnhofstraße ändert.

Um weitergehend die optischen Strukturen des Ortsbereiches zu regeln, wurden Firsthöhen in Relation zu den (fertig ausgebauten) Straßenoberkanten festgesetzt. Im Bereich der Zweigeschossigkeit sind diese niedriger als im Bereich der maximalen Dreigeschossigkeit. In der Kirchstraße ist zur Vermittlung der unterschiedlich möglichen Baukörperhöhen eine gestufte Höhenbegrenzung fixiert.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung bleiben neben GRZ und GFZ sowohl die Vollgeschossfestsetzungen als auch die Maximalhöhen unverändert. Allein durch die Anwendung der neuen BauO NW vereinfacht sich die Zulässigkeit des obersten Geschosses, da nach der aktuell geltenden Vollgeschossdefinition mehr Spielräume verbleiben und damit unter Beibehaltung der Maximalhöhen mehr Wohnfläche geschaffen werden kann.

Um die bestehende Kompaktheit zu erhalten, wurde in den „Urbanen Gebieten“ durchgängig eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche wurde auf regulierende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet, da einerseits bereits eine weitgehende Bebauung vorhanden ist und andererseits Regelungsbedarf an dieser Stelle nicht gesehen wurde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen sowie durch Baulinien markiert.

Durch Baulinien wurden in Nachbarschaft zur Kirchstraße der Straßenraum randlich fixiert. Dabei wird einerseits der bauliche Bestand abgebildet und andererseits ein für den Straßenraum positiv prägendes Neubauvorhaben in seiner Fassadenabwicklung exakt festgesetzt. Die ansonsten gewählten Baugrenzen erlauben eine großzügige Ausnutzung der Grundstücksflächen. Im Bereich des Jugendheimes wird ein Abstand zur Boakenstiege vorgesehen, um dort einen großzügigeren Verkehrsraum zu ermöglichen.

Im Ursprungsplan wurden die Baulinien im Bereich der Gebäude Kirchstraße 16-20 nach dem Bestand / der Planung der erdgeschossigen Außenwand festgesetzt. In einer aktuellen bauordnungsrechtlichen Prüfung hat sich dies als genehmigungstechnisch problematisch erwiesen. Deshalb wird in der vorliegenden 1. Änderung die Außenmauer der Obergeschosse als verbindliche Abgrenzung neu fixiert. Um städtebaulich einen homogenen Übergang der Gebäudefassaden auf den Grundstücken Kirchstraße Nr. 16 und Nr. 18 zu erhalten, wird die Baulinie in der 1. Änderung auch auf dem Grundstück Kirchstraße Nr. 18 auf einer Länge von ca. 7 m angepasst.

Rücksprünge von der festgesetzten Baulinie können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese sich auf die Erdgeschosse und eine Abweichung von maximal 2 m beschränken. Dadurch kann die teilweise vorhandene Arkadensituation auch zukünftig die Aufenthaltsqualität erhöhen.

5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben sollen an dieser Stelle der Gemeinde weiterhin nur in geringem Umfang formuliert werden, um den Bauwilligen großzügige Spielräume in der baulichen Ausprägung zu gewähren. Die diesbezüglichen Festsetzungen konzentrieren sich unverändert auf Höhenbeschränkungen - damit sollen zu große Höhen / Höhenunterschiede vermieden werden - auf Dachausbildungen und -deckungen sowie auf Materialien der Außenfassaden – sowie die Elemente, die den optischen Eindruck des Ortsbildes am deutlichsten prägen. Ziel ist es weiterhin, die gewachsenen Strukturen zu bewahren und Neubauvorhaben eine gestalterische Klammer zu geben.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt für motorisierte Verkehre über die Boakenstiege / Bahnhofstraße als verkehrswichtige Straße. Von dieser zweigt die Kirchstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnregelung ab. Im Bereich der Kirchstraße ist die Verkehrsfläche soweit in den Plangeltungsbereich einbezogen, wie dies zur Festlegung einer klar erkennbaren Abgrenzung unter Berücksichtigung geplanter Neubaumaßnahmen und Grundstücksaustauschgeschäften notwendig ist.

Die bestehende Wegeverbindung über die Gemeinbedarfsfläche bleibt durch ein Geh- / Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Anlieger erhalten.

Im gesamten Quartier besteht ein Mangel an Stellplätzen. Dies betrifft sowohl bauordnungsrechtlich erforderliche als auch öffentliche Kfz-Abstellmöglichkeiten. Angesichts der baulichen Dichte wird sich dieser Mangel auch im Bereich des Plangeltungsbereiches nicht beheben lassen. Unterirdische Abstellmöglichkeiten sind denkbar, doch i.d.R. nur unter hohen Aufwendungen und zu Lasten einer Gesamtrentabilität von Bauvorhaben zu verwirklichen. Deshalb werden vsl. auch zukünftig Ersatzstellplätze im Rahmen der Regelungen der Ablösesatzung zu erstellen sein.

Hinweis zur Festsetzung der Verkehrsflächen: Auf die grüne Randdarstellung wurde in der Planzeichnung an den Stellen verzichtet, an denen eine Baugrenze / Baulinie direkt anliegt.

Die Verkehrserschließung bleibt von der 1. Änderung unberührt. Durch die Anpassung der Baulinie an den Bestand entfällt ein Teil der grünen Randdarstellung in der neuen Planzeichnung.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann im Wege der fortgesetzten Nutzung bestehender Strukturen erfolgen. Eine in geringem Umfang ermöglichte Nutzungsintensivierung im Obergeschoss bewirkt keine Kapazitätsprobleme.

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich unterliegt keinem besonderen rechtlichen Schutzstatus. Aufgrund der hohen Versiegelung existieren auch keine Elemente, die in ökologischer Hinsicht wertbildend sind.

Angesichts der bewusst intensiven Nutzung des Raumes sind im Plangeltungsbereich auch im Rahmen der 1. Änderung keine öffentlichen Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der für die Erschließung wesentliche Teil der Flächen befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Verbleibende Flurstücksteile sollen im Wege des Grunderwerbs / des Flächentausches übereignet werden. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Urbane Gebiete	0,22	63
Flächen für den Gemeinbedarf	0,12	34
Verkehrsflächen	0,01	3
Gesamtfläche	0,35	100

9. Erschließungskosten

Für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigende Baukosten werden im Rahmen der nachfolgenden tiefbautechnischen Planung geschätzt.

10. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 5872) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Bodenbelastungen auf unmittelbar benachbarten Flächen sind nicht bekannt. Der Kreis Steinfurt weist jedoch auf folgenden Sachverhalt hin: „Im Planbereich, auf dem Grundstück Kirchstraße 10, wurde von 1973 bis 2007 ein unterirdischer Heizölbehälter mit einem Volumen von 20 m³ aus Glasfaserkunststoff betrieben. An dem Behälter wurden wiederholt erhebliche Mängel festgestellt, auch zum Zeitpunkt der Stilllegung im Jahr 2007. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist daher bei Bau- und Abbruchmaßnahmen auf dem Grundstück Kirchstraße 10 im Verfahren zu beteiligen.“

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Das LWL-Archäologie für Westfalen weist jedoch auf folgende Sachverhalte hin:

„Der Bebauungsplan betrifft den mittelalterlichen Dorfkern von Altenberge zwischen Kirchstraße und Boakenstiege. Er entstand im Anschluss an die Pfarrkirche, deren Gründung auf einem bischöflichen Haupthof nach vorherrschender Meinung dem 9. Jahrhundert zuzurechnen ist. Um die Kirche, deren romanischer Kirchturm 1882 durch einen neugotischen Neubau ersetzt wurde, befand sich von alter her der Friedhof der Pfarrgemeinde. Ältere Gräber wurden bei Kanalisationsarbeiten zu Beginn der 50er Jahre im Zuge der Kirchstraße aufgedeckt und lassen eine in der Frühzeit größere Ausdehnung erschließen.“

Um Kirche und Kirchhof siedelten sich besonders seit dem 12. Jahrhundert Handwerker und Kleinbauern an, hier lagen Kaplanei, Vikarie und der Pfarrhof. Der Hausbestand im Planbereich selbst wies 1973 noch drei Gebäude auf, die vor 1900 erbaut worden waren, möglicherweise nach 1837, als ein Brand sieben Häuser am östlichen Kirchplatz zerstört hatte.

Die Ausführungen verdeutlichen, dass im Boden mit den Spuren einer sehr viel älteren Bebauung zu rechnen ist, ohne dass deren Erhalt im Einzelfall zu garantieren ist. Um Aufschluss zu erhalten über die zeitliche Entwicklung der Besiedlung des Dorfes Altenberge, ist es notwendig, bei Bodeneingriffen im gesamten Planbereich die LWL-Archäologie für Westfalen und das LWL-Museum für Naturkunde, Referat Pläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, vier Wochen vor Beginn zu benachrichtigen, damit baubegleitende archäologische und paläontologische Untersuchungen eingeplant werden können.“

Baudenkmäler in der näheren Umgebung werden durch die getroffenen Festsetzungen auch im Zuge der 1. Änderung nicht maßgeblich beeinflusst.

11. Innenentwicklung / Klimaschutz

Die Gemeinde Altenberge betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit verstärkt Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht.

Durch eine hohe bauliche Dichte soll in diesem Geltungsbereich ein sparsamer Umgang mit dem in Anspruch genommenen Boden gefördert werden. Die im Rahmen der 1. Änderung erneut erhöhte Flächennutzungsmöglichkeit fördert weitergehend die Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur im zentralen Ortsbereich und kommt damit Zielen des Klimaschutzes entgegen. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde die Berücksichtigung weitergehender Maßnahmen befürwortet und den zukünftigen Grundstücksnutzern empfohlen.

12. Immissionen

Durch die baulichen Nutzungen sind Emissionen zu erwarten, die sich im Bereich der derzeit bereits zulässigen bewegen. Es handelt sich dabei weiterhin primär um verkehrlich bedingte Emissionen, die durch die Bewohner und Besucher des Gebietes entstehen.

Der Anteil gewerblicher Nutzungen wird planungsrechtlich nicht verändert.

Belastungen der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches wurden abgeschätzt³ und sind als Lärmpegelbereiche zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen festgesetzt.

Zusätzlich wird der besondere Schutz von Schlafräumen, die zur Boakenstiege orientiert sind, berücksichtigt und auch dafür ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Außenwohnbereiche sind in schutzbedürftiger Lage nicht vorhanden. Sollten ggf. zu einem späteren Zeitpunkt solche geplant werden (z. B. als Balkone), ist ein punktueller Schallschutz (z. B. durch Brüstungen) zu empfehlen.

Durch die im Rahmen der 1. Änderung modifizierten Festsetzungen ergibt sich keine veränderte Bewertungsgrundlage.

³ Planungsbüro Hahm, Gemeinde Altenberge – B-Plan Nr. 89 „Quartier Kirchstraße / Boakenstiege“, Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 4109, Erläuterungsbericht 03/2018, Osnabrück, 07.03.2018, ergänzt 09.07.2018

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Die Gemeinde Altenberge liegt im Bereich von Tonmergelgesteinen und Mergelkalken der Oberkreide.

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Fließerde über Oberes Unter campan. Es handelt sich dabei um Schluff, tonig, sandig und Sand, schluffig, oft mit Grus, Steinen und Blöcken, gelb bis graubraun; meist 1 – 2 m mächtig.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich bei dem Rendzina-Braunerde-Boden um sehr schutzwürdige Felsböden (Biotopentwicklungspotenzial 2).

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Weder im Plangeltungsbereich noch im weiteren Umfeld existieren Gewässer.

Die nur stark eingeschränkt durchlässigen Böden im gesamten Planungsraum erschweren eine Versickerung der Oberflächenwässer in die Grundwasserleiter und bewirken einen tendenziell hohen Oberflächenabfluss.

1.3 Klima / Lufthygiene

Die baulich genutzten Flächen müssen als typische Stadtklimaräume erachtet werden. Diese sind sowohl durch eine hohe Temperaturamplitude als auch durch eine geringe Luftfeuchtigkeit geprägt. Durch die baulichen Anlagen im Umfeld bestehen Schutzwirkungen vor Windeinflüssen. Gleichzeitig können Windströmungen durch die bauliche Anordnung aber auch fokussiert werden.

Frischluftschneisen, die für das Gemeindegebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erführen, sind im Bereich der vorgesehenen Planung nicht erkennbar.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Vegetationsstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in minimalem Umfang zwischen Stellplätzen und Verkehrsflächen vorhanden. Bodenwohnende Tierarten sind deshalb kaum zu erwarten. Allenfalls stark angepasste Kulturfolger sind in der Lage, den Ortsbereich als Lebensraum zu nutzen. Schützenswerte Arten sind an dieser Stelle nicht bekannt.

Schutzgebiete mit rechtlich gesichertem Status sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Es handelt sich um den Landschaftsraum „Altenberger Höhenrücken“ (LR-IIIa-016). Naturräumlich besteht eine Zuordnung zum Kernmünsterland, Großlandschaft: Westfälische Bucht. Es besteht allerdings keine unmittelbare Verbindung zur freien Landschaft. Es schließen sich ringsum weitere Bauflächen an.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die anthropogenen Nutzungen des Ortszentrums können Emissionen entstehen, die den Plangeltungsbereich z. B. mit Gerüchen, Geräuschen ztw. beeinflussen. Diese Beeinflussungen sind als ortsüblich zu betrachten. Durch den Gebrauch der Verkehrsflächen liegen Schallimmissionen vor, die die Bebauung belasten.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion dieses Bereiches konzentriert sich auf Aktivitäten wie Bummeln, Flanieren und Verweilen.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Altenberge enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Wirkungen hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher allein beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.1 Boden / Fläche

Durch die bestätigte Form der Bodeninanspruchnahme bleibt der Versiegelungsanteil weiterhin sehr hoch. Negative Auswirkungen auf die gewachsenen Bodenhorizonte sind planbedingt nicht zu erwarten.

Die Fläche wird über die standardmäßige Obergrenze der BauNVO hinaus in maximal möglichem Umfang genutzt, um eine weitergehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der Versiegelung der Bauflächen und der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden nahezu vollständig abgeleitet. Nur ein sehr kleiner Teil wird dort zukünftig auf der Fläche selbst versickern können. Weitergehende Störungen der Grundwasserneubildung oder aus einer zusätzlich beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden voraussichtlich keine zusätzlichen Klimaveränderungen entstehen. Insbesondere die versiegelten Bauflächen bewirken weiterhin ausgeprägte Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte in vergleichbarem Umfang.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Deutliche Anzeichen für artbedrohende Verdrängungswirkungen sind nicht erkennbar. Bausubstanz mit besonderem Potenzial für schützenswerte Arten ist nicht bekannt.

Hinweise auf Vorkommen europarechtlich geschützter Arten liegen nicht vor.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die rückwärtigen Bereiche der Baugebietsflächen sind von der Boakenstiege aus weiterhin einsehbar. Durch bauliche Verdichtungen könnte diese Einblickmöglichkeit gegebenenfalls reduziert werden. Daraus ergeben sich jedoch keine optisch negativen Folgen.

Durch eine Begrenzung der Geschossigkeit sowie der Höhe der Baukörper wird die vorhandene Baustruktur fortgeführt, die in der Nachbarschaft bereits in vergleichbarer Form vorhanden ist. Gestalterische Regelungen bewirken eine Kontinuität bei Form, Farbe und Materialien. Deshalb werden auch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet.

Das Landschaftsbild ist durch die Planung nicht berührt.

2.6 Mensch / Gesundheit

Unmittelbare Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Festsetzungen nicht.

Empfindliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden von gewerblichen Emissionen in der Nachbarschaft nicht maßgeblich berührt. Die schalltechnischen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs (insbesondere auf der Boakenstiege) können durch passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden wirksam reduziert werden. Die Gebäude unmittelbar an der Verkehrsfläche entfalten darüber hinaus eine Schutzwirkung für die dahinter befindlichen Häuser.

2.7 Kultur / Sachgüter

Da vsl. keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

2.8 Wechselwirkungen

Die zukünftig zulässigen Maßnahmen bewirken Eingriffe, die auch Wechselwirkungen auf die einzelnen Umweltmedien haben können. So wird die intensive Bodeninanspruchnahme sowohl Auswirkungen auf die Wasserspeicherung als auch auf die Flora haben. Damit werden auch der Fauna Lebensräume entzogen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber den, bei den im Einzelnen bewerteten Umweltmedien beschriebenen, sind durch weitere Wechselwirkungen jedoch nicht erkennbar.

3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen

Da keine zusätzliche Baugebietsausweisung für die Realisierung der planungsrechtlichen Ziele erforderlich ist, wird die Inanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche vermieden. Bei der Wahl der Fläche wurde bereits berücksichtigt, einen ökologisch wenig wertvollen Standort zu verwenden und unnötige Eingriffe zu vermeiden.

Durch die im Rahmen der 1. Änderung des Ursprungsplanes erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten im obersten Geschoss wird tendenziell der Bedarf für eine Bauflächenschaffung im Ortsrandbereich reduziert.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) gelten die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird dem Vorhaben der Verdichtung des Innenbereiches gegenüber einer örtlichen Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine rechnerische Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Osnabrück, 25.09.2020

Ri/Lf-15033033-03

Planungsbüro Hahm GmbH

III. **Verfahrensvermerke**

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am 25.05.2020 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 28.09.2020 als Begründung der Satzung vorgelegt.

Altenberge, den 01.10.2020

Gemeinde Altenberge
Der Bürgermeister

gez. Paus

.....
(Paus)