

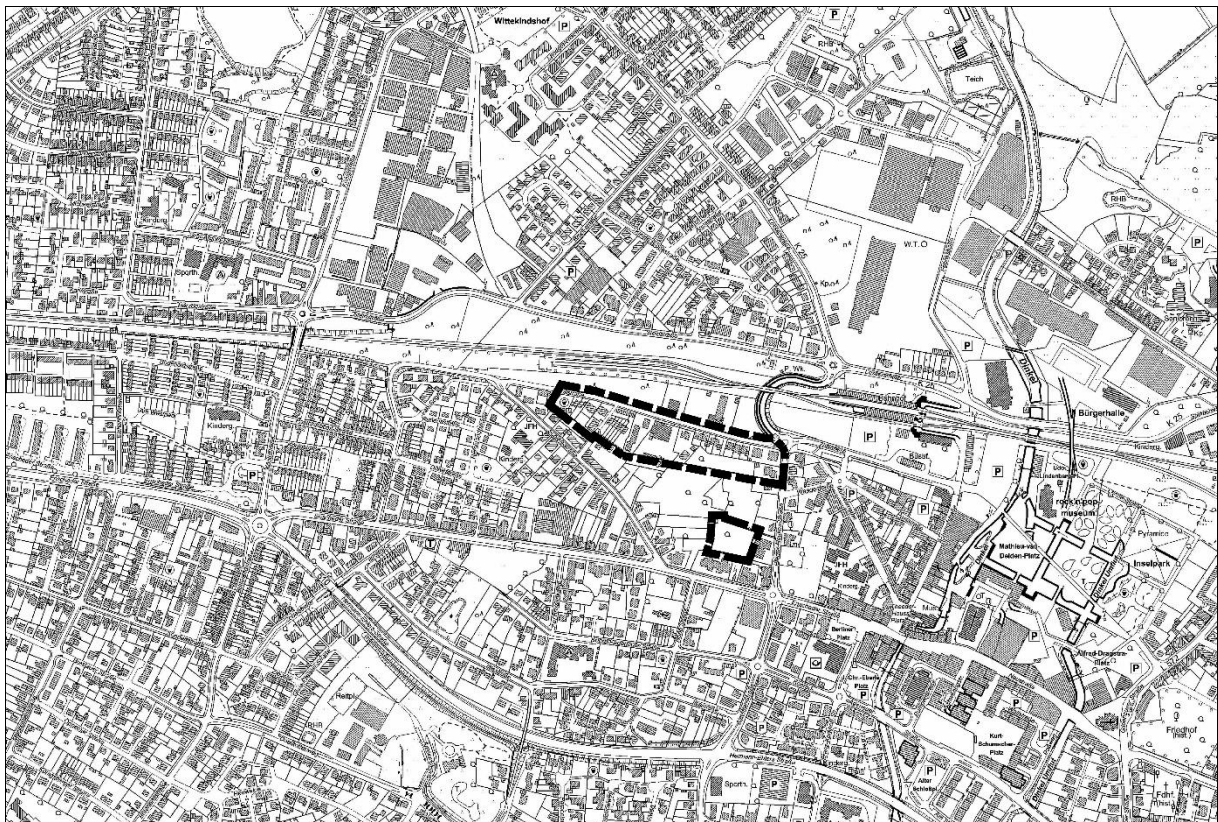
STADT GRONAU



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Gronau

Plangebiet: Nördlich der Enscheder Straße, östlich der Schiefe-straße, südlich der Zollstraße und westlich der Pfarrer-Reukes-Straße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

04.06.2024

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Verfahren	4
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	4
4	Situationsbeschreibung	4
5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
6	Darstellung der Nutzung	5
7	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
8	Belange der Umwelt	7
9	Auswirkungen der Planung	8
9.1	Belange des Immissionsschutzes	8
9.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	8
9.3	Belange des Bodenschutzes.....	8
9.4	Belange des Denkmalschutzes	9
9.5	Altlasten und Kampfmittel.....	9

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohnquartier Innenstadt West“

Ortsteil: Gronau
Plangebiet: Nördlich der Enscheder Straße, östlich der Schiefestraße, südlich der Zollstraße und westlich der Pfarrer-Reukes-Straße

Verfahrensstand: **Entwurf**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Untersuchungen des Eduard-Pestel-Institutes für Systemforschung aus dem Jahr 2020 zeigen auf, dass die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist, was sich jedoch nicht ausschließlich auf den Ein- und Zweifamilienhausbereich und Mietwohnungen bezieht, sondern insbesondere auch auf den Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Die Zahl der Einwohner ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, der Wohnungsbau hat die Entwicklung vor Ort allerdings nicht mitgetragen. Die Untersuchung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die wirtschaftliche Stärke Deutschlands und insbesondere im Münsterland dazu führt, dass jedes Jahr bis zu 10.000 neue Wohnungen benötigt werden. Für Gronau bedeutet dies konkret, dass zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs sowie zur Abarbeitung des aktuell aufgebauten Defizites bis zum Jahr 2025 die Errichtung von 250 bis 300 Wohnungen jährlich erforderlich ist. Zudem sind aktuell nur für einen Bruchteil der Berechtigten vor Ort Sozialwohnungen verfügbar. Entgegen dem Nutzungstrend müssen insbesondere auch die Zielvorgaben der Energie- oder Mobilitätswende berücksichtigt werden.

Um dem Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen ist das neue Wohnquartier „Innenstadt West“ geplant. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Gronauer Wohnungsmarkt soll auf der Fläche zwischen der straßenbegleitenden Bebauung der Zollstraße, der Pfarrer-Reukes-Straße, der Enscheder Straße sowie der Schiefestraße eine wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Hierbei sind entsprechend der Planungsvorgaben in besonderem Maße die Vielfalt der Wohnformen sowie die quartiersbildenden Belange und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Eine spätere Bebauung hat sich dabei in das bauliche Umfeld möglichst harmonisch einzufügen. So sollen im westlichen Bereich, unmittelbar an der Schiefestraße, Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen werden, um die feinkörnigere Bebauungsstruktur entlang der Verkehrsflächen aufzugreifen. Darüber hinaus sollen im Norden maximal zwei Vollgeschosse mit zusätzlichen Staffelgeschoss möglich sein, um einen verträglichen Übergang zu der angrenzenden Bestandsbebauung zu schaffen. Mit einer kleinteiligeren Bebauung unmittelbar an den Verkehrsflächen und unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzend wird hinsichtlich Nutzungsart und -maß ein verträglicher Übergang geschaffen. Insgesamt entsteht im Zentrum des Plangebietes ein verdichteter Bereich, der sich aufgrund der baulichen Ausdehnung und Höhenentwicklung mit bis zu drei Vollgeschossen und möglichem zusätzlichem Staffelgeschoss verträglich einfügt und damit der innerstädtischen, zentralen Lage angleicht. Die dichtere Bebauung findet sich in zweiter und dritter Reihe wieder, sodass insgesamt eine Abstufung der Gebäudehöhe hin zu den Verkehrsflächen und der Bestandsbebauung entsteht.

Um einen im Zentrum des Quartiers vorgesehenen Grünzug gruppieren sich Mehrfamilienhäuser, deren Gebäudeform entlang des öffentlichen Raumes Raumkanten ausbildet. Für die Geschosswohnungsbauten sind im städtebaulichen Konzept verschiedene Gebäudeanordnungen in L-förmigen und U-förmigen Kubaturen vorgesehen, um kleinere Aufenthaltsräume zwischen den Gebäuden auszubilden und den öffentlichen Raum im Sinne von neu zu bildenden Nachbarschaften räumlich zu fassen.

Die Stadt Gronau ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es daher, die u.a. mindergenutzten Flächen als Wohngebiet zu entwickeln.

Darüber hinaus besteht ein anhaltender Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Gronau.

Mit der Planung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen der straßenbegleitenden Bebauung der Pfarrer-Reukes-Straße, der Enscheder Straße, der Schiefestraße sowie der Zollstraße geschlossen, sodass hier eine sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgefüges erfolgt. Die Planung erfüllt damit den in den §§ 1 und 1a BauGB dargelegten Grundsatz, städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzubringen und trägt dadurch zu einem Schutz des Außenbereiches und wirkt einer Zersiedelung entgegen.

Durch die Planung kann dem Gronauer Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.

Die Planung entspricht damit den § 1 (6) Nr. 2 BauGB formulierten, insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen (hier: Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens ist eine entsprechende bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohnquartier Innenstadt West“ und die gegenständliche parallele 6. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen wird.

Im Bebauungsplan soll für den Bereich des neuen Wohnquartiers entsprechend der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der südöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. An der Stelle ist auf dem Flurstück 651 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen daher für den Bereich ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt werden, sodass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen wird.

Das Planungsrecht für die geplante Errichtung eines neuen Wohnquartiers wird durch die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung vorbereitet und parallel durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohnquartier Innenstadt West“) geschaffen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes geht dabei über den Bereich des eigentlichen Vorhabens und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus und umfasst im Wesentlichen die Flächen südlich der Zollstraße, wo die gültigen Darstellungen (gewerbliche Baufläche, Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof) längst nicht mehr der aktuellen Flächennutzung entsprechen.

2 Verfahren

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohnquartier Innenstadt West“ durchgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung, folgt im weiteren Verfahren) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 9.2).

Die frühzeitige Beteiligung fand in dem Zeitraum vom 06.04.2022 bis einschließlich 07.05.2022 statt.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingeleitet werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Der rd. 2,8 ha große Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Gronau in der Flur 5 und umfasst vollständig die Flurstücke 52 (tlw.), 53 (tlw.), 60 (tlw.), 217, 218, 507, 508, 715, 716, 717, 730, 731, 732, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 747, 782, 789 (tlw.), 802, 803, 806, 807, 808, 809, 810, 812, 813, 814, 825, 826 (tlw.), 850 (tlw.), 864, 865, 884.

Der Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat), folgt im weiteren Verfahren

4 Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich zentral im Siedlungszusammenhang von Gronau, südlich der Zollstraße und auf den rückwärtigen Flächen der straßenbegleitenden Bebauung an der Enscheder Straße.

Die umliegende Siedlungsstruktur ist urban geprägt und weist einen innerstädtischen Charakter auf. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich neben Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten auch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen in Form von Arztpraxen, Gastronomie usw. sowie kirchliche und kulturelle Einrichtungen. In östliche Richtung befindet sich das Zentrum von Gronau, sodass hier eine verdichtete Bauweise, teilweise mit einer Blockrandbebauung, vorzufinden ist. In westliche Richtung zum Plangebiet finden sich aufgelockerte Strukturen, unter anderem mit Einfamilienhäusern und deren privaten Gärten wieder, sodass im Umfeld insgesamt ein differenziertes Wohnungsangebot vorzufinden ist.

Die umliegende Bestandsbebauung ist bereits heute durch unterschiedliche Gebäudetypologien geprägt, sodass sich hier unter anderem auch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und mehrstöckige Geschossbauten wiederfinden.

Mit der Enscheder Straße besteht eine unmittelbare Anbindung an das Zentrum von Gronau sowie an das übergeordnete Straßennetz.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem Einzelhandelsmärkte und weitere Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (Bankfilialen, Ärzte, Apotheken etc.) sowie ÖPNV-Angebote. An der Schiefestraße befinden sich zwei Kindertageseinrichtungen, Grundschulen sind in einem Umkreis von rd. 1 km ebenfalls vorhanden.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

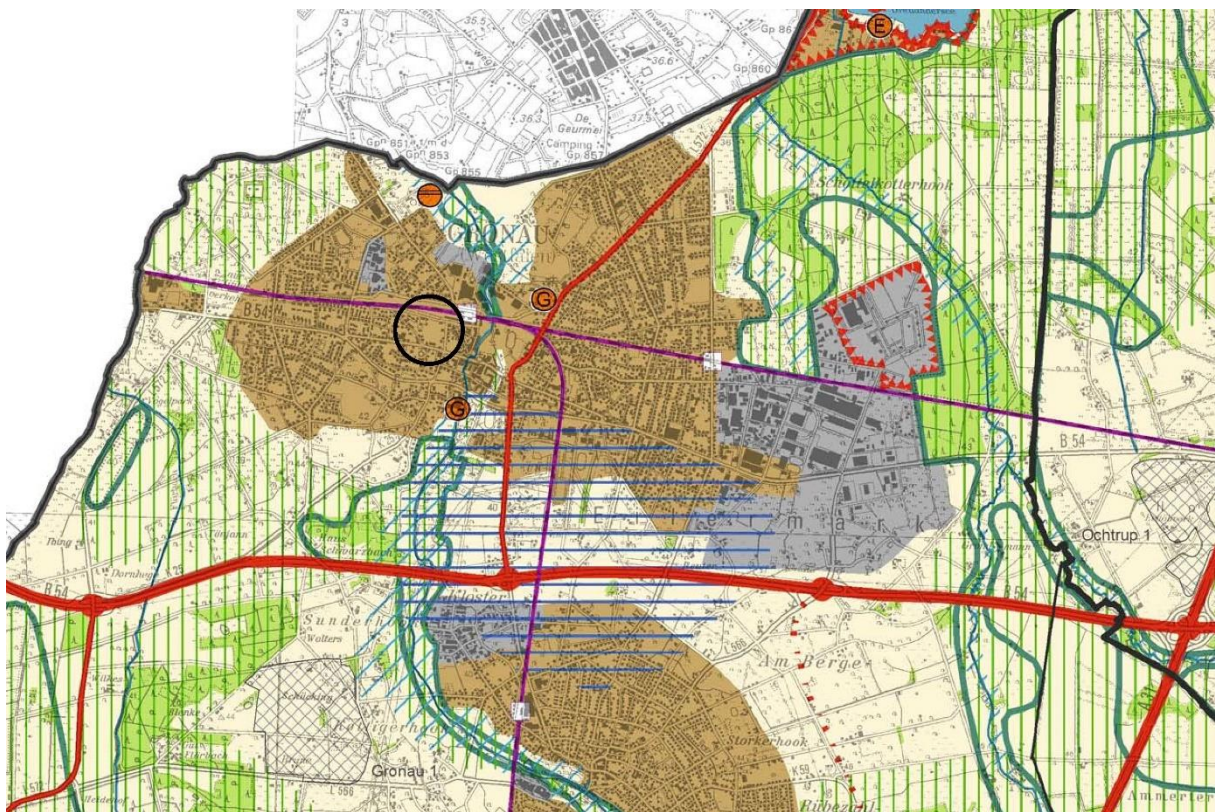


Abbildung 1: Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster, Auszug ohne Maßstab

6 Darstellung der Nutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gronau stellt für den Änderungsbereich im südlichen Teilbereich der Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Im nördlichen Teilbereich werden für die wohngenutzten Bereiche an der Zollstraße gewerbliche Bauflächen und Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Bauhof dargestellt. Die tatsächliche

Nutzung und die vorhandene Darstellung im Flächennutzungsplan weichen somit in beiden Teilflächen voneinander ab.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zwei Planungsziele verfolgt: Im nördlichen Teilbereich sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlich erfolgte Flächenentwicklung angeglichen werden und für die wohngenutzten Flächen entsprechende Wohnbauflächen dargestellt werden. Eine gewerbliche Flächenentwicklung ist wie auch der Standort des Bauhofes an der Stelle nicht mehr Planungsziel und damit auch in der Umsetzung nicht mehr zu erwarten. Die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz steht der geplanten Entwicklung des Wohnquartiers Innenstadt West entgegen. In diesem Teilbereich sollen zur Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten Wohnquartiers auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Wohnbauflächen dargestellt werden. Damit wird der südliche Teilbereich in den gegebenen Nutzungszusammenhang von Wohnbauflächen integriert.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Gronau, vorher/nachher Darstellung Auszug ohne Maßstab

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	1,74 ha	----
Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung mit der Zweckbestimmung: Bauhof gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB	0,77 ha	----
Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB	0,32 ha	----
Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1	----	2,83 ha
Gesamt	2,83 ha	2,83 ha

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wohnquartier Innenstadt West“ geändert und schafft damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohnquartier.

7 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange der Ver- und Entsorgung nicht betroffen. Die verkehrliche Erschließung ist im nördlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung über die Zollstraße gesichert. Die Erschließung des derzeit als Grünfläche dargestellten Bereiches erfolgt zukünftig über die mit der Planung vorgesehene Verkehrsfläche zur Erschließung des neuen Wohnquartiers. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr des geplanten Wohnquartiers abwickeln zu können sowie alle erforderlichen Infrastrukturleitungen aufnehmen zu können. Die Versorgung des Plangebietes kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen, ein Anschluss ist hierzu an die Leitungen in den umliegenden Verkehrsflächen erforderlich.

8 Belange der Umwelt

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn, Juni 2024).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Wesentlichen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. In Kombination mit den im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisende Kompensationsbedarf erfüllt und das Plangebiet grünordnerisch gestaltet.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Belange des Immissionsschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Darstellung entspricht damit dem derzeitigen Nutzungszweck und fügt sich nutzungsstrukturell in das städtebauliche Umfeld ein, sodass grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Unverträglichkeiten nicht zu erwarten sind.

9.2 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Gewässerunterhaltung

Im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind keine Gewässer mit Gewässereigenschaft vorhanden. Die Belange der Gewässerunterhaltung werden von der Planung somit nicht berührt.

Hochwasserschutz/Starkregen

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²).

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich auch im Falle eines extremen Starkregenereignisses keine Wasserstände vermerkt werden. Ein Regelungserfordernis besteht in Bezug auf Starkregenereignisse mithin nicht.

9.3 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Podsol-Gley“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Die Planung setzt die bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu einem Großteil erfolgte Abwägungsentscheidung zugunsten einer Entwicklung der rückwärtigen Flächen der straßenbegleitenden Bebauung der Pfarrer-Reukes-Straße, der Zollstraße, der Enscheder Straße sowie der Schiefestraße als Wohnbauflächen in die verbindliche Bauleitplanung um.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar.

9.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.5 Altlasten und Kampfmittel

Zur Abschätzung der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Gegebenheiten liegt eine Stellungnahme des Kreises Borken vor: „Die Altlastensituation im Umfeld der Fläche ist dahingehend zu bewerten, dass aufgrund bereits durchgeführter Sanierungen, laufender Sicherungen und neuer Bebauung der Altlastenverdachtsflächen eine Gefährdung von Schutzgütern auf der Fläche aus Sicht der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz nicht zu besorgen ist. ... Mit Blick auf die geplante Bebauung der Fläche und dem daraus resultierenden Bodenaushub sollten abfallrechtlich Untersuchungen des Bodens/Auffüllungshorizontes stattfinden.“ (Stellungnahme vom 22.02.2022).

Diese Untersuchungen wurden zur Beurteilung der Schadstoffbelastung innerhalb des Plangebietes als eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung (Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbh, Gronau, Januar 2023) erstellt.

Nach einer Luftbildauswertung des Kreises Borken (22.2.2022) wurde das Gelände in der Mitte des letzten Jahrhunderts vornehmlich gärtnerisch genutzt. Dies wurde im Laufe der Jahre aufgegeben, worauf eine sukzessive Verwilderung folgte, die zu einer Bewaldung der Fläche führte, welche auch noch heute besteht. Insbesondere die seinerzeit zur Abgrenzung der Gärten gepflanzten Hecken sind heute sehr dicht und stellen Hindernisse dar. Im Zuge der Vor-Ort-Termine konnte zudem festgestellt werden, dass über die Jahre diverse Abfälle „wild“ auf dem Areal abgelagert wurden.

Bei der durchgeführten Untersuchung wurde in mehreren Schürfen, eine Anfüllung festgestellt, die mit Fremdstoffen (z.B. Glas, Plastik und Holz, Metall, Bauschutt, Styropor, Glaswolle, Hausmüll) durchsetzt ist. Darunter folgen bis zur Endtiefe schwach humose, humusstreifige Feinsande, die keine Fremdstoffe aufweisen.

Im Zuge der Untersuchungen nach LAGA TR Boden (2004) zeigten sich verbreitet über das Untersuchungsgebiet stellenweise erhöhte PAK-Gehalte im Oberboden bzw. in der Anfüllung. Da eine klare Abgrenzung in der Fläche derzeit nicht möglich ist, sollten Erdarbeiten gutachterlich begleitet werden. Durch eine organoleptische Kontrolle am Aushub lässt sich ggf. eine Abgrenzung erzielen.

Im Bereich der Schürfe 11 und 12 liegen zudem ehemalige Relikte von Gebäuden wie beispielsweise Rohre und Mauerwerk vor. In diesem Bereich wurden neben erhöhten PAK-Gehalten im Feststoff, deutlich erhöhte Quecksilber-Gehalte im Feststoff und Eluat analytisch festgestellt. Zur Eingrenzung der Belastung werden Detailuntersuchungen im Bereich der betroffenen Schürfe und damaligen Gebäude empfohlen. Diese Detailuntersuchung lässt sich erst nach Entfernung des Bewuchses sinnvoll durchführen. Ggf. lässt sich diese mit anstehenden Erdarbeiten verbinden.

Bei der durchgeführten Untersuchung wurde in einem Großteil der Schürfe festgestellt, dass die Schichtenfolge mit humosen Sanden beginnt, welche teils mit geringfügigen Mengen an Fremdstoffen, wie beispielweise vereinzelt Ziegel- oder Glasbruchstücken, durchsetzt sind. In vereinzelt Schürfen wurde hingegen eine Anfüllung mit höheren Fremdstoffanteilen (z.B. Glas, Plastik und Holz, Metall, Bauschutt, Styropor, Glaswolle, Hausmüll) festgestellt. Darunter folgen schwach humose, humusstreifige Feinsande, die keine Fremdstoffe aufweisen. Da sich stellenweise Bruchstücke asbesthaltiger Faserzementplatten an der Oberfläche gezeigt haben, ist damit zu rechnen, dass in weiteren Bereichen entsprechende Abfälle vorliegen. Bei Erdarbeiten ist auf Hinweise zu achten.

Die Anfüllung ist aus bautechnischen Gründen ungeeignet und entsprechend abzutragen sowie extern zu entsorgen. Eine Absiebung und Verwertung der groben Fremdstoffe zur Massenreduzierung erscheint aus gutachterlicher Sicht sinnvoll. Die dabei getrennten Fraktionen sind zur finalen abfalltechnischen Deklaration zu beproben und zu analysieren.

Im Bereich der Flächen 1 und 2 werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die sensibelste Nutzung (Kinderspielflächen) unterschritten. Im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV sind demnach bereichsweise voraussichtlich gesunde Wohnverhältnisse vorzufinden. Schädliche Bodenveränderungen, die zu einer Sanierungsbedürftigkeit führen, konnten nicht festgestellt werden. Da die Werte der zukünftig gültigen Mantelverordnung jedoch zumindest für Kinderspielflächen überschritten werden, sind in Abstimmung mit der Planung ggf. Detailerkundungen erforderlich. Aufgrund der Fremdstoffe im Oberboden ist dieser jedoch voraussichtlich ohnehin abzutragen, sodass die bisherigen Analysen orientierenden Charakter haben.

Da eine Grundwasserbeprobung bisher nicht möglich war, wird empfohlen diese im Winterhalbjahr durchzuführen. Erst dann lassen sich Aussagen zu ggf. vorhandenen Schadstofffahnen treffen.

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Borken umgehend zu verständigen.

Gronau/Bielefeld, Juni 2024

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de