

Gemeinde Spelle – Samtgemeinde Spelle

Landkreis Emsland

BEBAUUNGSPLAN NR. 115 „Venhaus - Grundschule“

ERLÄUTERUNGEN ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT ZUR GEPLANTEN AUSWEISUNG EINER FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF ZUM NEUBAU EINER GRUNDSCHULE IM ORTSTEIL VENHAUS DER GEMEINDE SPELLE IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

Stand: 24.03.2025

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Spelle

Auftragnehmer:



Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeines	1
2	Planungsanlass	2
3	Planungsabsichten	2
4	Vorbereitende Bauleitplanung	5
5	Auswirkungen auf die Umwelt	7

Gesamtzahl Seiten: 8

1 ALLGEMEINES

1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Venhaus - Grundschule“ der Gemeinde Spelle liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde Spelle, in der Ortslage Venhaus. (siehe Abbildung 1)

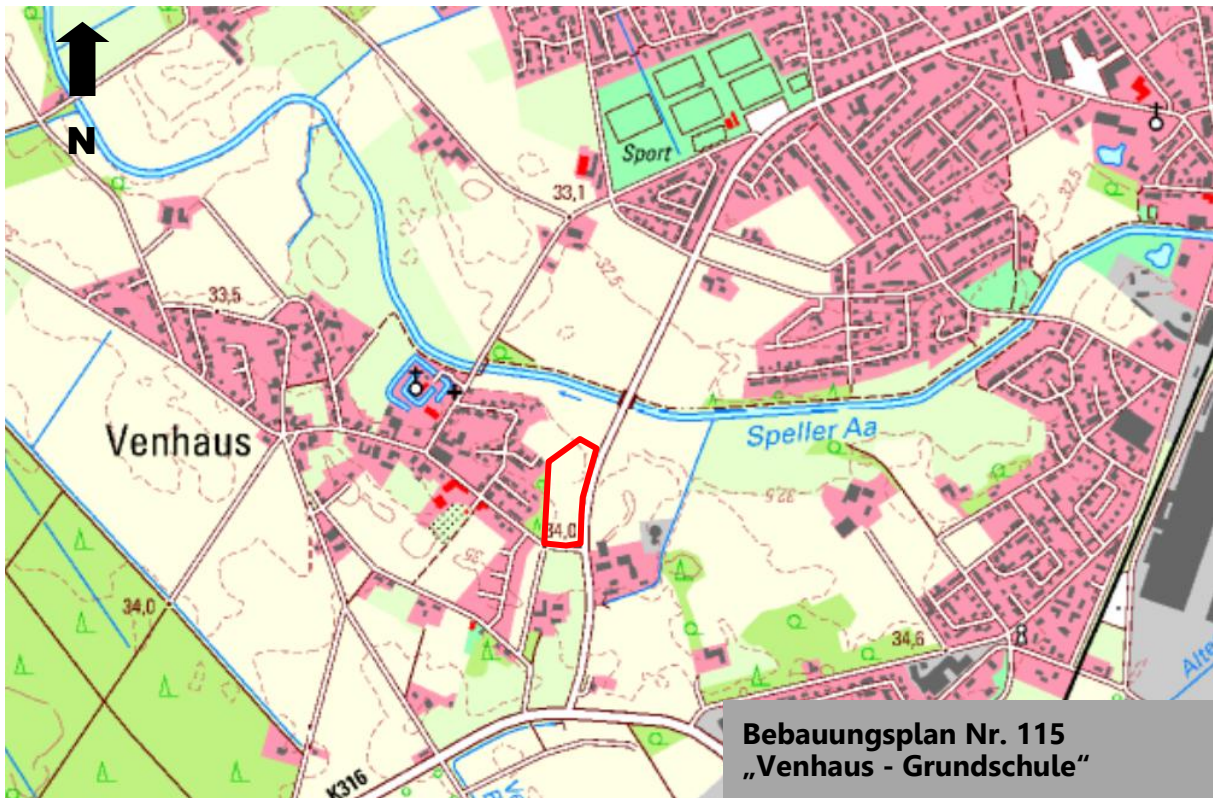


Abbildung 1: Übersichtplan ohne Maßstab (Kartengrundlage: DTK 1: 50.000)

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 1,73 ha umfasst zwischen der Venhauser Straße und dem östlichen Siedlungsrand der Ortslage Venhaus eine bisher unbebaute und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Schützenswerte Gehölzstände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind im Plangebiet nicht vorzufinden. An den Plangebietsrändern (im Westen, im Norden und entlang der Venhauser Straße) haben sich vielfältige Gehölzbestände entwickelt. Westlich, im Umfeld der Vitusstraße existiert ein Wohngebiet, das sich südlich der Schulstraße weiter nach Süden bis zur Schützenstraße hin fortsetzt. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 115 bildet die Schulstraße. Im Norden begrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen den Änderungsbereich, die bis an die Speller Aa heranreichen.

Der Ortskern der Ortslage Venhaus hat sich beidseitig der Dorfstraße/Schulstraße/An der Sägemühle entwickelt, wobei sich der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung schrittweise beidseitig dieses Straßenzuges vollzogen hat. Südlich der Schulstraße sind seit dem Jahr 2018 die innerörtliche Wohngebiete in den Bebauungsplänen Nr. 96 „Nördlich der Schützenstraße“ und Nr. 104 „Nördlich der Schützenstraße – Teil II“ hinzugekommen. Im zentralen Dorfkern befinden sich auch die zentralen Einrichtungen des Dorfes (heutige Grundschule mit Turnhalle, Feuerwehr, Kindergarten, die katholische Kirche St. Vitus und die Burganlage mit dem Burgpark). Das Ortsbild des Ortsteils Venhaus der Gemeinde Spelle ist somit geprägt durch in sich geschlossene Siedlungsbereiche innerhalb eines kompakten Dorfgrundrisses.

Der Ortskern des Hauptortes Spelle mit seinen kirchlichen Einrichtungen, der Gemeindeverwaltung und den privaten Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsanbietern liegt in einer Entfernung von ca. 1,6 km Luftlinie nordöstlich des Plangebietes.

2 PLANUNGSANLASS

2

Die Gemeinde Spelle beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Venhaus - Grundschule“ im Ortsteil Venhaus, nördlich der Einmündung der Schulstraße in die Venhauser Straße die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Schule, um die räumliche Verlagerung der bestehenden Grundschule im Ortskern an den neuen Standort planungsrechtlich zu sichern.

Auf dem Grundstück soll im Süden entlang der Venhauser Straße das neue Schulgebäude entstehen. Westlich des geplanten Baukörpers ist der Bau einer neuen Turnhalle vorgesehen. Der Norden des Grundstückes ist den der Grundschule zugeordneten Außenanlagen (u. a. Bolzplätze, Skateranlage, Spielplatz) vorbehalten.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen werden ehem. landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen.

Primäre Intention dieser Bebauungsplanaufstellung ist die Verlagerung der Grundschule von der Schulstraße (im Ortszentrum) an den neuen Standort. Hier kann ein den Anforderungen an die Bedarfe und Bedürfnisse von Grundschulern, ihrer Lehrkräfte sowie des nichtpädagogischen Personals angepasstes, modernes Schulgebäude (einschließlich zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten) sowie eine neue Turnhalle errichtet werden. Die Grundschule Venhaus ist als dreizügige Schule für ca. 270 Schüler konzipiert. Gleichzeitig bietet die Lage am östlichen Dorfrand den Vorteil einer verbesserten verkehrlichen Erreichbarkeit der Grundschule. Somit kann der Ortskern von zusätzlichem Verkehr entlastet und gleichzeitig die Attraktivität der innerdörflichen Wohngebiete gestärkt werden. Ein Standortwechsel erscheint somit vor dem Hintergrund der dringend gebotenen Erweiterungs- und Modernisierungserfordernis des Schulangebotes in Venhaus als unerlässlich, um den Rechtsanspruch von Kindern im Grundschulalter auf angemessene Bildung, Erziehung und individuelle Förderung zu sichern.

In unmittelbarer Nähe zum Ortskern bzw. zu einem in Planung befindlichen neuen Wohnquartier auf den Flächen der ehem. Hofstelle Böker, östlich der Venhauser Straße, verfügt der gewählte Standort über ein ausreichendes Schuleinzugsgebiet und eine gute räumliche Einbindung in das dörfliche Umfeld.

3 PLANUNGSABSICHTEN

3

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in der Ortslage Venhaus eine neue Fläche für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Schule auszuweisen.

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 115 ist die Entwurfskonzeption zum „Neubau einer 3-zügigen Grundschule und einer Einfeldsporthalle“ in Venhaus, ausgearbeitet durch Becker Architekten & Ingenieure, Haren (Ems). (siehe Abbildung 2)

Bebauungsplan Nr. 115 "Venhaus - Grundschule"

Städtebauliches Entwicklungskonzept

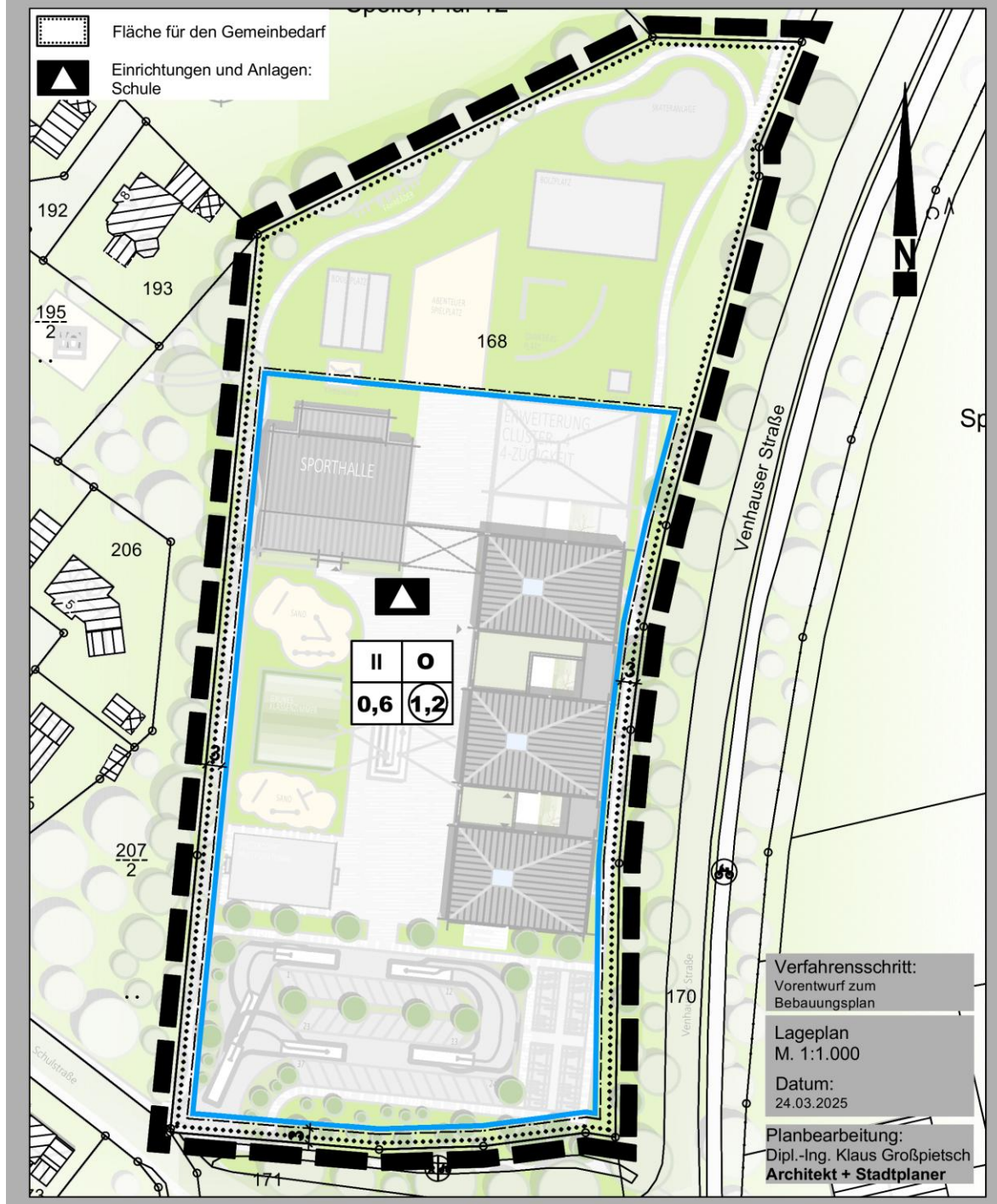


Abbildung 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 115 „Venhaus - Grundschule“
(Entwurf: Becker Architekten & Ingenieure, Spielstraße 4, 49733 Haren (Ems))

Das wichtigste konzeptionelles Ziel der Entwurfskonzeption besteht in der grundsätzlichen Zweiteilung des Grundstückes, in einen südlichen Bereich für den Neubau der Schule, der Stellplatzanlagen (auch für Fahrräder) und der Sporthalle sowie einen nördlichen Teil für die Anlage großzügiger Freianlagen und Spielflächen.

Die Erschließung des neuen Schulgeländes soll über eine direkte Zufahrt von der Schulstraße zu einem zentralen Parkplatz mit 37 Stellplätzen erfolgen, an die unmittelbar östlich eine Fahrradabstellanlage anschließt. Nördlich vom Parkplatz durch einen linearen Grünstreifen abgetrennt erstreckt sich das entlang der Venhauser Straße geplante Schulgebäude, vor dem im Osten der Pausenhof, zwei Sandflächen mit Spielgeräten, ein multifunktionaler Soccercourt sowie ein „Grünes Klassenzimmer“ zum Lernen im Freien entstehen sollen.

Der Baukörper des neuen zweigeschossigen Schulgebäudes gliedert sich in drei etwa gleichgroße Schultrakte für zukünftig ca. 270 Schülerinnen und Schüler, in denen überwiegend die Unterrichts- und Funktionsräume im Obergeschoss untergebracht sind. Im Erdgeschoss sollen Gemeinschaftsräume, Nebenräume, Verwaltungsräume sowie ein weiterer Unterrichtscluster entstehen. In beiden Geschossen werden die Trakte über im Osten angeordnete Verkehrsflächen (Flure) verbunden, von denen Treppenanlagen in das Obergeschoss führen. Zwischen den drei Gebäudeclustern sieht der Entwurf jeweils zwei kleine Innenhöfe (Lesehöfe, Kreativhöfe) vor, die begrünt werden sollen. Die Bruttogrundfläche (BGF) der Grundschule beträgt rd. 3.670 m². Unmittelbar nördlich des Schulgebäudes besteht eine Erweiterungsmöglichkeit für einen 4. Cluster, wenn die Zunahme der Schülerzahl eine Erhöhung der Grundschule auf eine 4-Zügigkeit erfordert. Nordwestlich des Schulgebäudes ist der Bau einer Einfeldsporthalle mit einer Gesamtnutzfläche von 670 m² (Größe: 15 x 27 m) geplant. Die Turnhalle wird neben den Technik- und Umkleideräumen auch 2 Sitzreihen für bis zu 50 Zuschauer umfassen.

Ein umlaufender Fußweg an den Grundstücksrändern ist vorgesehen, um auf dem weitläufigen Grundstück die einzelnen Nutzungsbereiche zu strukturieren und zu verbinden.

Die Zufahrt des Grundstückes erfolgt von der Schulstraße, die über eine ausgebaute Straßeneinmündung mit der Venhauser Straße verbunden ist. Über diese Straße in Verbindung mit der Kreisstraße 316 erhält das Plangebiet eine Anbindung an das lokale bzw. überregionale Straßennetz.

Für den Bebauungsplan Nr. 115 ist die Festlegung einer abweichenden Bauweise vorgesehen, damit das neue Schulgebäude realisiert werden kann. Für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist der Wert von 0,6 ausreichend um das neue Schulgebäude und die Turnhalle sowie die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten realisieren zu können. Diese auf dem Grundstück festgesetzte GRZ sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, in Verbindung mit einer II-Geschossigkeit berücksichtigt die Neubauwünsche der Schule. Da die Gebäudelängen 50 m überschreiten werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch die großzügige Festlegung der Baugrenzen sind auch später evtl. notwendige Erweiterungen der baulichen Anlagen möglich. (siehe Abbildung 2)

Der vorhandene großvolumige Gehölzbestand an den Plangebietsrändern bildet eine natürliche Grünkulisse und sichert gleichzeitig eine Einbindung der baulichen Anlagen in die dörfliche Kulturlandschaft.

Um weitergehende Informationen über die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet zu erhalten, wurde im Vorfeld der Planung eine geologische Kurzbeurteilung durch das Büro Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren erarbeitet. Nach Auswertung der Rammkernsondierungen/Kleinrammbohrungen kann das Niederschlagswasser im Plangebiet wegen den erkundeten Wasserständen (Aufschlussbohrungen bis ~3,20m uGOK niedergebracht) und der erkundeten Sande versickert werden.

Der erforderliche Mindestabstand (Mächtigkeit des Sickerraumes) von mindestens 1,00 m UK Versickerungsanlage zum maximalen Grundwasserspiegel kann bei entsprechender Höhenplanung (gegebenfalls Auffüllung) eingehalten werden.

4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

4

• **Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle enthält in der Mitgliedsgemeinde Spelle, im Bereich des Ortskerns Venhaus, die Darstellung von gemischten Bauflächen (M) beidseitig der Dorfstraße/Schulstraße, in die Grünflächen, der Friedhof und Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule und Feuerwehr) eingebettet sind.

Im Norden des Ortskerns ist die Speller Aa als Wasserfläche mit ihrem Überschwemmungsgebiet dargestellt. Der Flusslauf und die sich hieran anschließenden gemischten Bauflächen (M) werden durch landwirtschaftliche Flächen voneinander getrennt. Östlich des Burgparks ist eine Wohnbauflächen (W) dargestellt. Diese Siedlungsräume des Dorfkerns sind im Osten und Süden umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 115 umfasst im Westen einer überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße (Venhauser Straße) eine Fläche für die Landwirtschaft, die von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung diagonal überspannt wird. (siehe Abbildung 3)

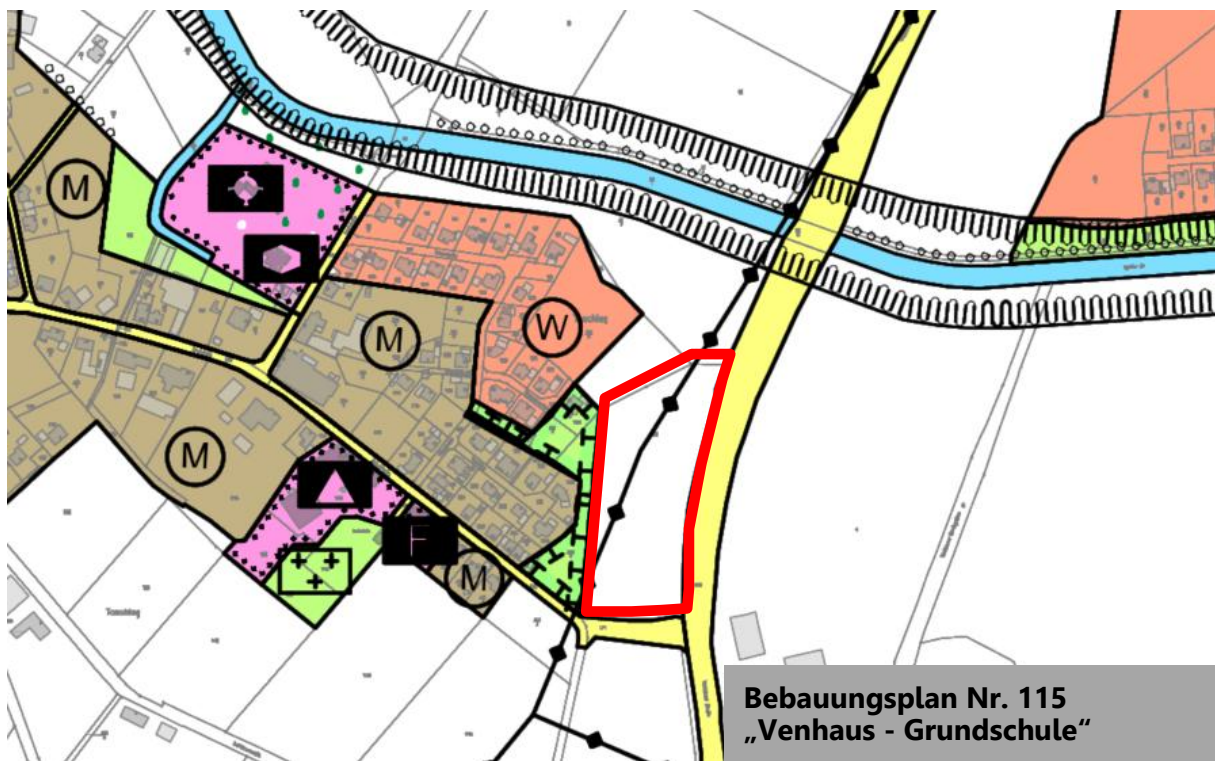


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Spelle – Mitgliedsgemeinde Spelle – OT. Venhaus

- **65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle**

Vor dem Hintergrund der v. g. Planungsgrundsätze für den östlichen Teil der engeren Ortslage Venhaus, hat die Samtgemeinde Spelle das Verfahren zur Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Mitgliedsgemeinde Spelle eingeleitet.

Im Rahmen dieser 65. FNP-Änderung wird die Fläche für die Landwirtschaft westlich der Venhauser Straße bzw. nördlich der Schulstraße umgewidmet. Der in die FNP-Änderung einbezogene Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen: Schule dargestellt. Auf die Übernahme der Versorgungsleitung kann verzichtet werden, da im Zuge von bereits durchgeführten Erdverkabelungsmaßnahmen des zuständigen Versorgungsunternehmens diese Versorgungseinrichtung abgebaut bzw. verlegt worden ist. (siehe Abbildung 4)

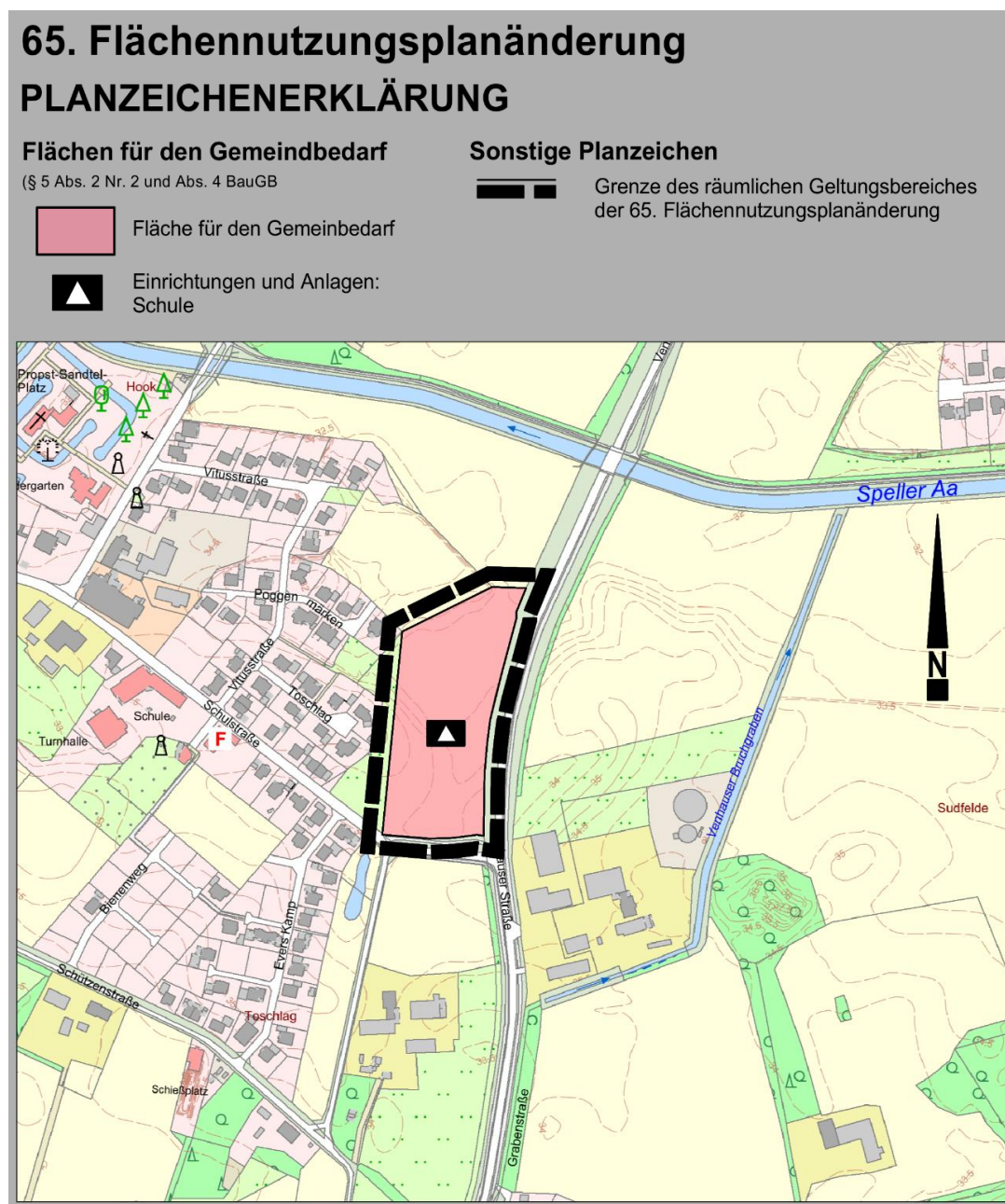


Abbildung 4: 65. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Spelle Mitgliedsgemeinde Spelle – OT. Venhaus

Die Größe des Bebauungsplanes Nr. 115 „Venhaus - Grundschule“ ist flächengleich mit dem Geltungsbereich der 65. FNP-Änderung. Der B-Plan wird somit aus den Darstellungen der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle entwickelt.

5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

5

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BauGB für die "Belange des Umweltschutzes" eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne.

Dieser Umweltbericht nach § 2 a BauGB geht im Detail auf die einzelnen Themenbereiche und Schutzgüter der Umweltprüfung ein und dokumentiert und bewertet die durch die Planung berührten Umweltbelange.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115, der die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche beinhaltet, werden zukünftige und voraussichtlich Eingriffe in die Belange der Umwelt vorbereitet.

Da für das Plangebiet ein Standort gewählt wurde, der bisher landwirtschaftlich genutzt wird, kann die Biotopwertigkeit der in die Planung einbezogenen Flächen als gering bezeichnet werden. FFH-Gebiete, andere Schutzgebiete oder schützenswerte Gehölzbestände werden von diesen Planungsabsichten ebenfalls nicht berührt oder beeinträchtigt.

Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen zum derzeitigen Stand des Bauleitplanverfahrens sind insbesondere die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, sowie einer saP, die noch durchgeführt werden.

Eine weitergehende Konkretisierung dieser z. T. noch zu erarbeitenden umweltrelevanten Untersuchungen wird im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Rahmen des weiteren Verlaufs der Bebauungsplanaufstellung vorgenommen.

Jedoch ist bereits zum heutigen frühen Zeitpunkt der Planung ist erkennbar, dass sich aufgrund der beabsichtigten Siedlungsentwicklung ein entsprechender Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben wird.

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB angemessen zu beachten, werden die Ergebnisse der Fachgutachten bzw. des Umweltberichtes durch Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen landwirtschaftlicher Geruchsmissionen sind im Umfeld Standorte mit Tierhaltung mit entsprechenden Geruchsemissionen vorhanden. Die aktuelle Immissionssituation wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens gutachterlich beurteilt.

Die von der Venhauser Straße ausgehenden Lärmimmissionen werden ebenfalls im Vorfeld der Planaufstellung gutachterlich überprüft. Die Ergebnisse eines schalltechnischen Berichtes und die Empfehlungen des Gutachtens werden im nachfolgenden Schritt des Bauleitplanverfahrens (Formalplan zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet der bisherigen agrarischen Nutzung der Flächen nicht bekannt bzw. auch nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Lingen, 24.03.2025

 Krüger
Landschaftsarchitekten
Dipl.- Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, AKN

49808 Lingen (Ems), Im Grunde 3, Fon: +49/591/90108188
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon: +49/541/589153 Fax: +49/541/589183
krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de

gez. Großpietsch

.....
Dipl.-Ing. Klaus Großpietsch
Architekt + Stadtplaner