

## **BEGRÜNDUNG:**

**gemäß § 9, Abs. 8 Baugesetzbuch zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
- Am Hedwigsheim - in Ibbenbüren, Ortsteil Püsselbüren**

### **1. Anlaß und Ziel der Planaufstellung**

Nach aktuellen Berechnungen müssen im Stadtgebiet Ibbenbüren bis zum Jahre 2005 jährlich 320 Wohneinheiten gebaut werden, um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen (vgl. hierzu Wohnbauflächenentwicklung in Ibbenbüren, Drucksachen-Nr. 132/92).

Die Gründe für die erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland sind vielschichtig. Sie liegen zum einen, resultierend aus gestiegenen Realeinkommen, im Bedarf an zusätzlichen Wohnraum und in einem Zuwachs der Wohnbevölkerung insgesamt.

In Vorortbereichen des Stadtgebietes Ibbenbüren besteht strukturbedingt eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken, welche zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen sind.

Die Förderung der Bautätigkeit durch die Bereitstellung von geeignetem Wohnbauland sowie die Förderung zur Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung wird durch die Erstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes als vordringlichen Aufgabe unterstützt.

### **2. Lage und Angrenzung des Plangebietes:**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Püsselbüren. Es wird in etwa begrenzt:

- im Süden durch eine ca. 130 m tiefe Wohnbaufläche
- im Westen durch freies Grünland
- im Norden durch Einzel-Wohnbebauung mit Garten- und Ackerflächen
- im Osten durch die Gemeindestraße „Am Hedwigsheim“

Bedingt durch den unmittelbaren Anschluß des Plangebietes an die vorhandene Bebauung im Ortsteil Püßelbüren ist eine gute Anbindung der geplanten Wohnbauflächen an die bestehenden öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil gegeben.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gem. § 9 Abs. 7 BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

**3. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes:**

Die Fläche des Plangebietes wird fast ausschließlich als Ackerland genutzt. Ein geringer Teil dient als Rasenfläche, welche durch eine Obstbaumreihe abgegrenzt wird. Sonstige Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Die sonstigen Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes sind durch Siedlungsbebauung südlich des Plangebietes, die Einzelhausbebauung nördlich des Plangebietes und den Freiraum westlich des Plangebietes gekennzeichnet.

**4. Erschließung:**

**4.1 Verkehr:**

Das Plangebiet wird ausschließlich über die öffentliche Gemeindestraße „Am Hedwigsheim“ erschlossen, welche im weiteren Verlauf Richtung Norden nach ca. 100 m in Privatbereich endet.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer von der ob. gen. Straße „Am Hedwigsheim“ aus. Die neue Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Für öffentliche Pkw-Stellplätze werden entsprechend dem Faktor 0,5 je gepl. Wohneinheit Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt. Der endgültige Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten usw. in Abstimmung mit den Anliegern.

...

~~Für eine eventuell erforderliche Weiterführung der Stichstraße nach Nordwesten wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit eingetragen. Dieses Recht wird erst ausgeübt, wenn die nordwestlich angrenzende Ackerfläche ebenfalls einer Bebauung zugeführt wird. Ein Erwerb dieser Fläche durch die Stadt Ibbenbüren wird bei Bedarf erfolgen.~~

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit nach Nordwesten sichert die weitere Erreichbarkeit der angrenzenden Ackerfläche.

#### 4.2 Ver- und Entsorgung:

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich bereits in der östlich des Plangebietes verlaufenden Gemeindestraße „Am Hedwigsheim“.

Diese vorh. Leitungssysteme werden in die gepl. Stich-Erschließungsstraße als Netzerweiterung eingeführt.

Als Versorgungseinrichtungen sind vorhanden:  
zentrale Wasserversorgung, Strom, Gas, Telefon.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation. In Abstimmung mit der Stadt Ibbenbüren soll angestrebt werden, das anfallende Regenwasser auf den Einzelgrundstücken zu sammeln bzw. zu versickern.

Die Müllabfuhr wird von der Stadt Ibbenbüren nach den jeweils gültigen Satzungen sichergestellt. Der abschließende Wendeplatz der Stich-Erschließungsstraße ist für die Befahrung mit Müll-Großfahrzeugen ausgelegt.

**5. Bauliche Nutzung:**

Die Bebauung des Plangebietes soll der Bauweise des südlich angrenzenden Wohngebietes angepaßt werden.

Somit ist eine Überplanung als allgemeines Wohngebiet (WA) für die Errichtung von ausschließlich 1-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit 35° - 50° Dachneigung vorgesehen. Die bauliche Ausnutzung ist mit 0,3 GRZ und 0,4 GFZ festgelegt. Öffentliche Spiel- oder Grünflächen sind wegen der geringen Größe des Plangebietes und der gepl. Bauweise mit Privatgärten etc. nicht erforderlich.

**6. Umwelt- und Landschaftsschutz:**

**6.1 Immissionsschutz:**

Von den vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen gehen keine Lärmbeeinträchtigungen aus.

Die in ca. 130 m südlich des Plangebietes verlaufende Landstraße Nr. 598 (Püßelbürener Damm) ist durch vorh. mehrzeilige Wohnbebauung ausreichend gegen Lärmeinwirkung aus dem innerörtlichen Durchgangsverkehr (max. 50 km/h) zum Plangebiet abgeschirmt.

Gegen Lärmbeeinträchtigungen von der in mind. 125 m nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie der Deutschen Bundesbahn (Osnabrück - Rheine) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmte Schallschutzeinrichtungen an Gebäuden vorgeschrieben. (analog zur Schalltechnischen Untersuchung vom 26.06.90 zum B-Plan Nr. 73 „Püßelbüren - Am Ring“) Als lärm mindernd kann hier die Lage des Plangebietes an der abgewandten Seite der Bahnlinie zur Hauptwindrichtung hervorgehoben werden.

**6.2 Altlasten:**

Das Plangebiet ist seit jeher als naturbelassene Ackerfläche ausgewiesen. Altlasten sind daher nicht bekannt.

### 6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Zum Schutz nicht vermuteter aber evtl. doch vorhandener Bodendenkmäler wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, daß der folgende Text im Bauschein aufzuführen ist: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in er natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodenpflege, Münster, Telefon: 02 51/2 10 52 52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).“

### 6.4 Natur- und Landschaftsschutz:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die vorgesehene Planung wird hinsichtlich ihres Eingriffes unter Berücksichtigung von Eingriffsvermeidungen und -minderungen, soweit sie durch entsprechende Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert werden können, dem ermittelten Eingriffsflächenwert gegenübergestellt, so daß ein möglicherweise darüber hinaus bestehender Kompensationsbedarf ermittelt werden kann.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Entlang der südlichen; westlichen und nördlichen Gebietsabgrenzung ist zur besseren Einbindung des Plangebietes in die Landschaft eine 3 m breite Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern, z. B. Hainbuche, Holunder, Weißdorn, Vogelbeere u. a. Anpflanzungen vorgesehen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelgroßer einheimischer Obstbaum zu pflanzen (Stammumfang mind. 7 - 8 cm). Die vorh. Obstbaumreihe ist zu erhalten.

Durch entsprechende Aufnahme in den Bauschein ist eine Verwirklichung der Pflanzgebote bis spätestens ein Jahr nach Verwirklichung der Hauptnutzung sichergestellt.

Vermeidung von Bodenversiegelung:

Zur Vermeidung überflüssiger Grundstücksversiegelungen sowie zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine angepaßte Grundflächenzahl festgesetzt. Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Schutz des Wassers:

Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagwasser z. B. für die Gartenbewässerung (Regentonne/Zisterne) wird hingewiesen.

Zur transparenten Darstellung und besseren Nachvollziehbarkeit der Argumentation wird anhand des Berechnungsmodells zur Kompensation des Landkreises Osnabrück die Bewertung des Bestandes und der Kompensationsmaßnahmen numerisch durchgeführt.

Erfassung der aktuellen Situation

Bestandsbewertung:

Eingriffsflächengröße (Größe des Plangebietes)

Flurstücke 181, 182, 311, 312	=	0,5233 ha
Teilstück aus 184	ca. =	<u>0,0967 ha</u>
		<b><u>0,6200 ha</u></b>

Eingriffsflächenbewertung:

Fast ausschließlich Ackerfläche. Der einzige Baumbestand (Obstbaumreihe) bleibt erhalten.

Standortbewertung:

- a) Acker von 2 Seiten durch Bebauung und von einer Seite durch vorhandene Straße von der freien Landschaft isoliert.
- b) Keine besonders schützungswerte Bodenart (Ranker etc.).
- c) Kein Relief- oder Hangneigung (ebene Fläche).
- d) Keine Ackerrandstreifen vorhanden.
- e) Kein besonderes Entwicklungspotential erkennbar (z. B. Feuchtgrünlandentwicklung).

Daher Wertfaktor nach Kategorie 2 (weniger empfindlich) = 0,7

Eingriffsflächenwert = 0,62 ha x 0,7 = 0,434 WE

**Bewertung des Eingriffes und der Kompensationsmaßnahmen:**

Werteinheiten		Fläche	Wertfaktor	
		ha	WE	
Gesamtgröße	Plangebiet	0,620		
./.	Erschließungsstraße (Pflasterung) mit Parkbuchten (Rasengitter) u. Pflanzbeete (Bäume)	<u>0,054</u>	0,3	0,016
	Zwischensumme	0,566		
./.	Bebauung 0,566 x 0,25	0,142	0	---
	Nebenanlagen (Garagen)	<u>0,044</u>	0	---
	Zwischensumme	0,380		
./.	Zuwegungsfläche (Pflaster) und Parkflächen (Rasengitter)	0,050	0,3	0,015
./.	Gehölzstreifen (heimisch)	<u>0,070</u>	1,5	0,105
	Zwischensumme	0,260		
./.	Hausgarten + 1 Obstbaum je 250 m <sup>2</sup>	0,260	1,2	0,312
		<b>0</b>		<b>0,448</b>

Somit größer als 0,434 und damit 100 % Ausgleich

**7. Planungsstatistik:**

allgemeines Wohngebiet (WA)	0,566 ha	91,29 %
öffentl. Verkehrsfläche	0,054 ha	8,71 %
<b>Gesamtbereich</b>	<b>0,620 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Bearbeitet im Dezember 1994

*K. Krause*  
 .....  
 (Unterschrift)

Architekturbüro Karl Krause  
 Clemensstraße 4  
 49497 Mettingen

§ 7(3) BauGB - Maßnahmen 6 i. V.  
 Gemäß § 3 (2) BauGB  
 öffentlich ausgelegt  
 vom 20.02.95 bis 06.03.95  
 Ibbenbüren, 13.09.95  
 Im Auftrage:  
