

Satzungsbegründung
zum Bebauungsplan Nr. 4 „Alstedder Esch“
der Stadt Ibbenbüren,

nach der öffentlichen Auslegung ergänzt

1. Erfordernis der Planung

In der Stadt Ibbenbüren herrscht zur Zeit ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Eine Wohnungsbedarfsanalyse aus 1992 hat ergeben, daß allein bis zum Jahr 2005 ca. 4.000 Wohnungen in Ibbenbüren neu geschaffen werden müssen, um der Nachfrage annähernd gerecht zu werden. Es ist daher zwingend erforderlich, möglichst kurzfristig Wohnbauflächen planungsrechtlich abzusichern und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Daher wird dieser Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG aufgestellt.

Ebenso wie in der Kernstadt besteht auch im Ortsteil Laggenbeck der dringende Bedarf an Wohnbauflächen. Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), der derzeit im Entwurf vorliegt, ist für Laggenbeck bis zum Jahr 2005 eine Einwohnerzahl von 7.700 Einwohnern prognostiziert. Für die geplante Siedlungsentwicklung sind in diesem Entwurf entsprechende Wohnsiedlungsbereiche berücksichtigt, die es schrittweise zu entwickeln gilt.

Der Bereich nördlich der Alstedder Straße/östlich Mettinger Straße zählt zu diesen Wohnsiedlungsbereichen. Für die relativ klein bemessene Fläche sind die Bauleitplanverfahren durch Beschluß des Rates vom 26. September 1996 eingeleitet worden. parallel zum Bebauungsplanverfahren ist der wirksame Flächennutzungsplan anzupassen, um die Planung möglichst kurzfristig umsetzen zu können.

2. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft im Süden entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Alstedder Esch. Im Westen entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Mettinger Straße. Im Norden ca. 80 m parallel zu Straße Alstedder Esch und im Osten wird der Bereich begrenzt durch die Straße Gründkenliet.

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 entsprechen der parallel im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderung. So wird im gesamten Planbereich für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allerdings sollen hier die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da die beabsichtigte städtebauliche Nutzung und Struktur hierdurch gestört würde.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

3.2.1 Grundflächenzahl

Zur Realisierung der geplanten Einfamilienhausbebauung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 im gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist in dem zweigeschossig ausgewiesenen Bereich parallel zur Mettinger Straße mit 0,8 ausgewiesen. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption einer Verdichtung.

3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Randbebauung soll dazu beitragen, den Straßenraum zur Mettinger Straße baulich zu fassen und den inneren Bereich des Plangebietes abzuschirmen.

Damit sich die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in den Rahmen der benachbarten vorhandenen Bebauung einfügt, ist die Anzahl der Vollgeschosse an der Mettinger Straße auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, während im weiteren Planbereich eine durchgängige Eingeschoßigkeit ausgewiesen ist.

3.4. Bauweise

Die Funktion der Randbebauung erfordert eine geschlossene Gebäudeanordnung. Der Bebauungsplan setzt deshalb dort eine offene Bauweise fest.

Die Einfamilienhäuser an den Stichwegen werden als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um hier die Möglichkeit für eine Doppelhausbebauung und damit stärkeren Verdichtung anzubieten.

3.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt worden. Sie werden durch Baugrenzen definiert.

4. Verkehr

Der vorliegende städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Anbindung des Wohnsiedlungsbereiches an die vorhandene Straße Alstedder Esch. Kleine Stichstraßen, die in Wohnhöfen enden, erschließen die einzelnen Grundstücke, die sich um diese Höfe gruppieren.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist neben den Flächen auf den privaten Grundstücken für die Reihenhausbebauung eine Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen. Darüber hinaus befinden sich sowohl in der Straße Alstedder Esch als auch in einer Stichstraße öffentliche Parkplätze für Besucher.

5. Lärmschutz

Im Jahr 1990 ist durch das Ing.-Büro Kötter ein schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplanbereich Potthofweg erstellt worden. Auch dieser Planbereich liegt an der Mettinger Straße, so daß das Ergebnis aufgrund der vergleichbaren Verkehrsmengen auf der Mettinger Straße und im Hinblick auf eine geplante Wohnbebauung auf den vorliegenden Planbereich übertragbar ist.

Eine Übertragung einer vergleichbaren Entfernung des Immissionswertes von der Mettinger Straße bezogen auf die nächstgelegene Baugrenze und damit Bebauungsmöglichkeit ergibt nach dem vorliegenden Gutachten einen Immissionspegel von tags 58,8 dB(A) und nachts 48,7 dB(A).

Damit werden die Planungsrichtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts überschritten. Dies ist insbesondere in Innenstadtbereichen regelmäßig der Fall.

So ist vor allem unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung aufgrund des dringenden Wohnbedarfs in der Nähe vorhandener Infrastrukturen Wohnbauflächen zu entwickeln, eine Überschreitung der DIN-Werte gerechtfertigt und zumutbar.

Um das Stadtbild nicht durch erheblich beeinträchtigende Lärmschutzanlagen zu verunstalten, ist parallel zur Mettinger Straße ein relativ großer Abstand für die zukünftige Bebauung eingehalten.

Hier ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, so daß zusätzlich durch eine Geländemodellierung und Bepflanzung auf den privaten Grundstücken eine Abschirmung der Freibereiche erzielt wird.

Passiver Lärmschutz in Form von Schallschutzfenstern für die Gebäude an der Mettinger Straße wird als zusätzliche Maßnahme den Innenpegel der Gebäude bei geschlossenem Fenster senken, so daß festgestellt werden kann, daß in bezug auf den Schallschutz ausreichend Maßnahmen vorhanden sein werden, um ein der zentralen Lage und vergleichbaren Situation entsprechendes ruhiges Wohnen zu ermöglichen.

Darüber hinaus kann durch Wintergärten zur Mettinger Straße die Baugrenze geringfügig überschritten werden. Auch diese sollen zur Schallminderung beitragen.

Langfristig wird auch die geplante Westumgehung zu einer Entlastung der Mettinger Straße führen wird.

6. Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich der westlichen Parzellengrenze der Parzelle 386 ist eine Geländekante vorhanden, die von dem früher hier betriebenen Sandabbau herrührt. Im Plangebiet selbst kommt diese Kante, die sich weiter in nördliche Richtung zieht, nur geringfügig zum Tragen. Sie wird durch eine erhaltenswerte Heckenstruktur in diesem Bereich zusätzlich betont. Durch die Lage der Flächen angrenzend an vorhandene Wohnbebauung und

direkt an der Mettinger Straße ist der Bereich als wenig empfindlich einzustufen. Entsprechend der Osnabrücker Liste von 1995 ist für die Bewertung der Fläche ein Spielraum von 0,6 - 1,5 WE/ha anzunehmen. Mit 0,8 WE/ha ist damit ein zulässiger Rahmen gegeben, der der beschriebenen Situation gerecht wird. Seitens des Kreises wird eine Einstufung der Ackerfläche mit Wertfaktor 1,0 als sachgerecht angesehen und eine entsprechende Erweiterung des Pflanzstreifens im Norden um das bei Berücksichtigung der 1,0 als Werteinheit sich ergebende Kompensationsdefizit angeregt.

Hinsichtlich der Bewertung und Einstufung der Ackerfläche sind die beispielhaft angeführten Kriterien für die Bewertung zugrunde gelegt worden. Dabei kommt die Stadt zu dem Ergebnis, daß es sich um einen Ackerstandort handelt, der sowohl durch eine Hauptverkehrsstraße als auch durch angrenzende Wohnbebauung bereits beeinflusst ist. Auch die teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung (Maisacker) läßt ein besonderes Entwicklungspotential nicht erkennen und auch der im Norden seinerzeit betriebene Sandabbau deutet auf eine bereits vorliegende negative ökologische Beeinflussung des genannten Bereiches hin. Positiv wurde die erkennbare Hangneigung in die Bewertung aufgenommen.

Insgesamt drückt sich dies in der Bewertung mit 0,8 WE aus.

7. Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft, den die geplante Bebauung unweigerlich vollzieht, wird im Plangebiet selbst ausgeglichen. Vorgesehen ist die Abgrenzung durch eine der Ortsrandlage entsprechenden Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen, so daß ein fließender Übergang zur angrenzenden freien Landschaft entsteht.

Auf eine Wegeverbindung wurde zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche verzichtet. Die Erreichbarkeit der Ackerflächen wird durch einen parallel zur Ausgleichsfläche geplanten Weg sichergestellt.

Da die Eingriffsfläche relativ klein bemessen ist, bietet sich hier ein begrenztes Spektrum für Ausgleichsmaßnahmen, dennoch ist mit den festgesetzten Maßnahmen der Eingriff als ausgeglichen anzusehen.

Zur Art der Bepflanzung ist anzuführen, daß in den textlichen Festsetzungen die Aussage getroffen ist: „... die Fläche mit „einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten“. Da die Fläche im Eigentum der Stadt bleibt, wird die übermittelte Pflanzenliste von der Stadt Ibbenbüren als Leitlinie für die Bepflanzung übernommen werden.

Gleiches gilt auch für die zeitliche Realisierung. Die Stadt wird bemüht sein, die Pflanzmaßnahmen bereits im Rahmen der Erschließung durchzuführen.

Entsprechend der dargelegten Eingriffsermittlung und Kompensation ist davon auszugehen, daß ein Ausgleich erzielt ist. Berücksichtigt man eine erfahrungsmäßige nur zu 80 % ausgenutzte Grundflächenzahl, so ist dies ebenso wie die geplante Versickerung des Niederschlagswassers und zu pflanzende Bäume nicht in die Bilanzierung eingeflossen.

Eingriffsermittlung und Kompensation
 (Quelle: „Das Kompensationsmodell“ des LK: Osnabrück-Escher 1995)

Berechnung der Wertfaktoren vor dem Eingriff

Flächen [ha]	Flächenart	Bewertung	Wertfaktor [ha]	Wert-einheit
2,244	Acker	- wenig empfindlich, da intensiv genutzt - angrenzende Straßen und Wohnbebauung	0,8	1,7952
0,256	Straße	---	0,0	0,0
	Wallhecke	erhalten	---	---
	Graben	erhalten	---	---
2,5000 Gesamteingriffsfläche			Wertfaktor vor dem Eingriff:	1,7952

Liste der Nutzungsarten im Bebauungsplan und deren Bewertung

Flächen [ha]	Flächenart	Bewertung	Wertfaktor [ha]	Wert-einheit
0,6146	Bebaute Fläche GRZ 0,4		0,0	0,0
0,9220	Hausgärten	mit Pflanzangebot	1,0	0,99
0,4234	Straße		0,0	---
0,5400	<u>Ausgleichfläche</u> Wallhecke Graben	wird aufgewertet durch ergänzende Pflanzungen Minderung durch Überfahrten, Aufwertung durch Einleitung von Niederschlagswasser	1,5	0,81
2,5000 Gesamteingriffsfläche			Wertfaktor nach dem Eingriff:	1,80
			Kompensationsdefizit	0,0048

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas wird durch die RWE sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Über die Möglichkeiten der Versickerung liegt ein Untersuchungsbericht vor, der Bestandteil der Begründung ist. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Im östlichen Teilbereich ist die vollständige Versickerung sowohl auf privaten Grundstücken als auch auf den öffentlichen Straßenbereichen vorgesehen. Der westliche Teilbereich erhält zusätzlich noch einen Überlauf aus der Versickerungseinrichtung der öffentlichen Straßen in die vorhandene Regenwasserkanalisation. Hier wird den Eigentümern der Grundstücke, die bereits durch einen öffentlichen Regenwasserkanal erschlossen sind, ebenfalls das Recht gegeben, den öffentlichen Regenwasserkanal zu nutzen. Entsprechende Festsetzungen sind in den Plan aufgenommen.

9. Altlasten

Im Plangebiet oder angrenzend sind keine Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15. Mai 1992 bekannt.

10. Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmäler oder Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt. Im Bebauungsplan ist als Hinweis die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde aufgenommen.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke werden von der Stadt auf freiwilliger Basis gekauft. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

12. Kosten

für die Erschließung des Bebauungsplanes von ca. 185.000,00 DM für den Kanal und 355.000,00 DM für den Straßenendausbau werden voraussichtlich 1998/Folgejahre im Haushalt der Stadt Ibbenbüren bereitgestellt werden..

Aufgestellt

Ibbenbüren, im November 1997

Henckens-Kratzsch
Henckens-Kratzsch

Thiele
Thiele