

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 62 a „Permer Straße/Velper Straße“
- nach der Auslegung ergänzt -

1. Zweck und Notwendigkeit

Nachdem in Laggenbeck der Bereich „Ottenhof-West“ weitestgehend vermarktet ist und sich zurzeit in der Realisierungsphase befindet, ist es erforderlich weitere Wohnbaugrundstücke in Laggenbeck vorzuhalten.

Mit der zwischenzeitlich bereits verbindlichen Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Permer Straße/Velper Straße wurde diese Entwicklung bereits eingeleitet.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst auch den Bereich des seinerzeit geplanten Sondergebietes. Da die Ansiedlung eines Ladengebietes nicht umgesetzt werden konnte und der Bereich aus städtebaulicher Sicht nicht weiter für diese Nutzung bevorratet werden soll, ist hier die Einbeziehung in die Wohnbaufläche erfolgt.

Damit wird einer zusammenhängenden Wohnbauentwicklung Rechnung getragen.

2. Städtebauliches Konzept

Mit dem neuen Siedlungsbereich erfolgt die Wohnbauentwicklung südlich des Wohngebietes Gründkenliet. Da die geplante Ansiedlung eines Ladengebietes zwischen vorhandener Bebauung und geplanter Bebauung nicht realisiert werden konnte, ist dieser Bereich in das Wohnbebauungskonzept einbezogen worden.

Im Rahmen der Neuordnung wird ein Teilbereich aus dem Bebauungsplan „Potthofweg“ aufgrund liegenschaftlicher Gegebenheiten in den neuen Bebauungsplan übernommen. Insgesamt umfasst das Plangebiet damit ca. 11,5 ha.

Ausschlaggebend für die Wohnbauentwicklung ist die zentrale Lage zum Ortszentrum und zu den vorhandenen Infrastrukturen. Der Bahnhof Laggenbeck gewährleistet zudem eine gute ÖPNV-Anbindung.

Das Plangebiet befindet sich zwischen Permer Straße und Velper Straße und schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung am Potthofweg an. Nach Osten wird durch das Plangebiet der Ortsrand von Laggenbeck neu definiert.

Im Plangebiet wird eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung realisiert werden. Ausschließlich im nordwestlichen Teilbereich sind Bauflächen für eine Sonderbauform; hier ist an eine Alteneinrichtung und an ein Dienstleistungsangebot gedacht, vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Anbindungen an die Permer Straße und die Velper Straße. Im Inneren stellt ein Ringstraßensystem die Haupteerschließung dar, an die kleinere Erschließungseinheiten angehängt sind. Innerhalb der Nord-Süd- und Ost-West-

Achse ist ein großer Spielplatz angeordnet, der durch Wegeverbindungen in alle Richtungen gut erreichbar ist. Darüber hinaus sichert ein Fuß- und Radwegenetz kurze Verbindungen ins Stadtzentrum bzw. in die angrenzende freie Landschaft.

Im Randbereich des Siedlungsbereiches sind Grünflächen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden und den Ortsrand auflockern. Das Regenwasser wird in einem offenen Graben dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

3. Festsetzungen

Entsprechend der durchgeführten Flächennutzungsplanänderung ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Wobei in einem Teilbereich nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf legitimiert sind: hier Altenwohnanlage.

3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in dem allgemeinen Wohngebiet insgesamt mit 0,4 festgesetzt.

3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist überwiegend wegen der festgesetzten eingeschossigen Bauweise nicht festgesetzt. Einzige Ausnahme ist der Bereich, der einer besonderen Nutzung vorbehalten ist. Hier ist die Geschossflächenzahl mit 0,8 ausgewiesen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Im überwiegenden Geltungsbereich ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Dies entspricht der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung wie sie für Laggenbeck üblich ist. Um das Dachgeschoss optimal ausnutzen zu können, optisch aber die Wirkung eines eingeschossigen Gebäudes zu erhalten, ist gemäß textlicher Festsetzung das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Gleichzeitig wird diese Zweigeschossigkeit durch die festgelegte maximale Drempelhöhe von 1,50 m aber eingeschränkt.

Für die geplante Bebauung in dem Bereich direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Permer Straße ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht der Bauform und der geplanten Nutzung, hier Altenwohnanlage. Der Bereich zwischen geplanter Altenwohnanlage und Permer Straße ist ebenfalls zweigeschossig ausgewiesen.

3.4 Bauweise

Der zukünftigen Nutzung entsprechend ist in Teilbereichen für die geplante Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist im überwiegenden Geltungsbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen. Dabei sind im Bereich der geplanten Wohnbaugrundstücke die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 (6) BauGB eingegrenzt. Hierdurch soll vor allem einer verkehrlichen Überlastung des Wohnquartieres entgegengewirkt werden.

3.5 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden definiert durch Baulinien und Baugrenzen.

Im Plangebiet sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen begrenzen. Die relativ großzügigen Flächen orientieren sich straßenbegleitend und bieten ausreichend Spielraum für individuelle Bauwünsche bei Einhaltung eines Gesamtkonzeptes.

4. **Fließender und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet liegt zwischen der Permer Straße im Norden und der Velper Straße im Süden. Die Hauptanbindung an die Permer Straße liegt der Erschließung Gründkenliet direkt gegenüber und soll die gleichen gestalterischen Elemente, hier Mittelinsel, erhalten. Mit dem so gewählten Anbindungspunkt ist ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet. Über eine innere Ringerschließung erfolgt die Anbindung an die Velper Straße. Für die Velper Straße ist eine Aufweitung und Begradigung berücksichtigt.

In Verbindung mit der seinerzeit geplanten Ansiedlung eines Discounters wurde im Jahr 2000 eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens einschließlich der angedachten Wohnbauentwicklung auf die Verkehrsabläufe in den vorhandenen Knotenpunkten Permer Straße/Mettinger Straße und Velper Straße/Mettinger Straße haben wird. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass die Leistungsfähigkeit ohne zusätzliche Ausbaumaßnahmen gewährleistet ist.

An das innere Ringstraßensystem angehängt sind untergeordnete Erschließungssysteme, die die einzelnen Wohnquartiere erschließen. Eine Fuß- und Radwegeverbindung durchquert das Plangebiet sowohl in Nord-Süd-Richtung wie auch in Ost-West-Richtung. Mit dieser Wegeverbindung wird die kurze Anbindung an die Innenstadt planungsrechtlich abgesichert und der Zugang zur angrenzenden freien Landschaft gewährleistet.

Eine Querungshilfe im Bereich Permer Straße/Forellengrund/neue Anbindung soll zur Schulwegesicherung beitragen. Darüber hinaus ist eine Fußgängersignalanlage an der Mettinger Straße geplant.

Für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen des Straßenausbaues ausreichend Parkmöglichkeiten in Form von Parktaschen berücksichtigt.

Insgesamt wird sichergestellt, dass die Fahrbahnbreite für Rettungsfahrzeuge sowie zur Feuerwehr ausreichend bemessen ist. In allen Straßen und Gehwegen wird das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ entsprechend Berücksichtigung finden.

5. **Immissionsschutz**

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Rheine - Osnabrück. Da die Trasse in einem tiefen Einschnitt verläuft, ist mit Lärmimmissionen, ausgehend von der Bahn, nicht zu rechnen.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.

Im Rahmen des Planverfahrens ist ein Geruchsgutachten erstellt worden.

Es war zu untersuchen, wie häufig im Plangebiet mit Gerüchen zu rechnen ist, die von den genannten Betrieben ausgehen.

Hierzu wurden die Wahrnehmungshäufigkeiten für Gerüche nach dem Faktor-10-Modell der TA-Luft bestimmt. Die Flächenbewertung erfolgte nach den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie, Zählschwelle 1 GE/m³. Dabei wurden Beurteilungsflächen von 100 m Seitenlänge gewählt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet der Immissionswert von IW = 0,10 (Geruchswahrnehmung in max. 10 % der Jahresstunden) eingehalten wird.

Dieses Ergebnis setzt voraus, dass die BE 1 des Hofes Steingröver über einen Kamin mit einer Höhe mindestens 11,5 m über Erdboden entlüftet. (Dies ist mit dem Eigentümer bereits vertraglich geregelt.)

Die Beurteilungsfläche mit der höchsten Beaufschlagung liegt im südöstlichen Teil des Plangebietes und weist einen Flächenkennwert von 0,10 auf.

Damit ist festzustellen, dass im gesamten Bebauungsplangebiet der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete eingehalten wird.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die im Raum tätigen Versorgungsträger.

Die im Bebauungsplanentwurf Nr. 62 ausgewiesenen Trassen der Erschließungsstraßen und angedachten Grundstückszuschnitte bilden die Grundlage für die Entwässerungsplanung. Nach § 51 a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser von erstmals bebauten und befestigten Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Im Zusammenhang mit dem Erschließungsvorhaben des Baugebietes wurde im Oktober 2001 durch das Büro A + V Geoconsult GmbH ein ingenieurgeologisches Gutachten aufgestellt. Dieses sollte Aufschlüsse über Grundwasserverhältnisse und Bodenbeschaffenheit liefern und Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser aufzeigen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung weisen gering durchlässigen Boden, wie Geschiebelehm und Geschiebemergel mit Staunässe auf. Aufgrund der unzureichenden Bodendurchlässigkeit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich (siehe Bodengutachten).

Dieser gutachterlichen Aussage folgt der Entwässerungsentwurf, in dem auf die Niederschlagswasserversickerung verzichtet und statt dessen ein Regenrückhaltebecken mit anschließender ortsnaher Einleitung in den Hischebach gewählt wird.

Vorflut für anfallendes Regenwasser bietet das angrenzende Gewässer 362,8, Hischebach (Gew 3000, UVB Düte), Hauptvorfluter bietet die Düte.

Das vorhandene Schmutzwassernetz in der Permer Straße bietet die Hauptvorflut für die zukünftige Schmutzwasserkanalisation. Die Schmutzwasserentsorgung zum vorhandenen Schmutzwassernetz Permer Straße erfolgt über das SW-Pumpwerk „Gründkenliet“ und anschließender Druckrohrleitung.

Das geplante Schmutzwassernetz für das nordwestliche Teilgebiet (I. BA) kann an das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk „Gründkenliet“ angeschlossen werden. Die Wassermen-

gen aus dem überplanten Gebiet wurden seinerzeit bei der Erstellung des Pumpwerkes berücksichtigt, so dass ein Umbau des vorhandenen Schmutzwasserpumpwerkes nicht notwendig ist. Das anfallende Schmutzwasser aus dem verbleibenden Teileinzugsgebiet BA II und BA III (südlicher und westlicher Bereich) bzw. den vorgesehenen Erweiterungsflächen 1 und 2, wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten zunächst über Freigefälleleitungen zusammengefasst und einem zu erstellenden Pumpwerk zugeleitet. Über eine zu erstellende Druckrohrleitung wird die Schmutzwassermenge an die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung bzw. das Schmutzwassernetz in der Permer Straße angeschlossen.

Die Ableitung der Schmutzwassermengen mit den zwei Pumpwerken über die vorhandene Druckrohrleitung kann über eine entsprechende Steuerung erfolgen.

Aufgrund der geringen Schmutzwassermengen wird auf einen hydraulischen Nachweis der geplanten sowie der vorhandenen Kanäle verzichtet.

Der Antrag gemäß § 58 LWG liegt der Bezirksregierung zur Genehmigung vor.

Das anfallende Regenwasser von den Bau- und Verkehrsflächen wird über ein kombiniertes Entwässerungssystem, bestehend aus Freigefälleleitungen, dem Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebietes zugeleitet. Geplant ist hier mittelfristig ein offener Entwässerungsgraben Regenrückhaltebecken der zurzeit wegen der landwirtschaftlichen Nutzung noch nicht realisiert werden kann.

Die vorhandene Ablaufleitung DN 300 B aus dem Regenrückhaltebecken „Gründkenliet“ wird zunächst ergänzt und später aufgehoben und durch einen offenen Entwässerungsgraben bis zum zukünftigen Standort des Regenrückhaltebeckens ersetzt. Im Plangebiet ist die Fläche für die offene Grabenführung als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

Die Dimensionierung des Beckens ist entsprechend den Vorgaben der neuen ATV, A117 nach Langzeitsimulation durchgeführt worden. Hierfür wurde die Niederschlagsreihe der Station Lengerich von 1983 - 1992 (5 min Intervall) herangezogen. Die Eingangsdaten wurden vom Landesumweltamt Düsseldorf (Dienststelle Essen) zur Verfügung gestellt.

Für eine Überstauhäufigkeit von $n = 0,5$ errechnet sich ein erforderliches Volumen von rd. 1.300 m^3 (EDV-Programm KOSIM, ITWH Hannover). Die maximale Einleitungswassermenge in den Hischebach wird anhand des BWK Merkblattes 3 festgelegt und beträgt 50 l/s .

Die Einzelheiten zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sind dem Antrag gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu entnehmen.

Der Antrag liegt der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vor.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/Min. sicherzustellen. Im Bereich der Fläche, die für einen besonderen Personenkreis festgesetzt ist, hier Altenwohnanlage, ist der voraussichtlich höhere Löschwasserbedarf im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

7. Altlasten und Denkmalschutz

Innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach heutigem Kenntnisstand keine Verdachtsflächen von Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Ebenfalls sind Denkmäler oder Bodendenkmäler nicht vorhanden.

8. Grünflächen/Kinderspielplatz

Um die angrenzende freie Landschaft und das Plangebiet angemessen miteinander zu verknüpfen und gleichzeitig die Option für eine weitere Entwicklung nach Osten offen zu halten, sind die Randbereiche des Plangebietes als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

In Verbindung mit dem Fuß- und Radwegesystem innerhalb des Plangebietes und dem zentral liegenden Kinderspielplatz wird ein durchgängiges Wegesystem gewährleistet, das auch den Anschluss an die freie Landschaft berücksichtigt.

9. Eingriffsregelung

Zum Bebauungsplan wurde ein ökologischer Fachbeitrag des Büros aru erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Eingriffsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Biotopfunktionen der durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen sowie unter Einbeziehung der geplanten baulichen Elemente, von denen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt ausgehen und deren zukünftige ökologische Wertigkeit nach Maßgabe der Nordrhein-Westfälischen Arbeitshilfe als Bewertungsvorschrift (Landesregierung NRW 1996).

Ermittlung des Bestands- und Planungswertes des Baugebietes

Ausgangszustand			
Biototyp	Fläche (m ²)	Biotopwert (dim.los)	Flächenwert (dim.los)
Sandacker	91.044	2	182.008
Fettweide	6.098	4	24.392
Fettwiese	705	4	2.820
Saum	17	4	68
Zier-/Nutzgarten	4.367	4	17.468
Gebäude	845	0	0
Summe	103.036		226.756
Planzustand			
Nutzungstyp	Fläche (m ²)	Wert (dim.los)	Flächenwert (dim.los)
Bauparzelle	73.724	0,90	66.352
Garagen	240	0	0
Straße	14.775	0	0
Grünfläche	8.416	2 - 5	30.660
Wasserfläche	725	4	2.900
Garten	4.311	0,9; 4	15.139

Gebäude	845	0	0
Summe	103.036		115.051
Differenz Bestandwert - Planungswert			111.703

Insgesamt ist im Rahmen der Eingriffswertermittlung festzuhalten, dass durch das geplante Baugebiet ein Eingriff in einer Höhe von 111.703 Wertpunkten verbleibt. Somit sind externe Ausgleichsmaßnahmen auf entsprechenden Flächen mit einem entsprechenden Gesamtwert bereitzustellen.

Dies soll auf Flächen nordöstlich von Laggenbeck im baulichen Außenbereich zwischen den Straßen Adlerstiege, Gründkenliet und Fledder geschehen. Dabei handelt es sich um drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 7,6 ha, auf der eine Waldflächenentwicklung angestrebt wird.

Es wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ein Entwicklungskonzept erstellt. Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wurde mit dem Eigentümer und den Behörden abgestimmt.

Ermittlung des Aufwertungspotenzials gem. Entwicklungskonzept „Adlersteige Osterledde

Flur/ Flurstück	Ausgangsbiotop und Grundwert	Zielbiotop und Grundwert	Fläche (m²)	Aufwertungs- faktor	Wertpunkte der Aufwertung
38/209	Acker, 2	Wald, 6	116	4	464
38/208	Acker, 2	Wald, 6	37.964	4	151.856
38/208	Intensivgrünland, 4	Wald, 6	17.999	2	35.998
38/208	Fichtenforst, 5	Wald, 6	13.662	1	13.662
38/205	Fichtenforst, 5	Wald, 6	4.573	1	4.573
38/205	Intensivgrünland, 4	Wald, 6	2.136	2	4.272

Durch die angestrebten Maßnahmen kann eine Kompensationswertigkeit von **210.825** Wertpunkten erreicht werden.

Abzüglich der für den Bebauungsplan 62 a benötigten Wertpunkte,
bleibt aus der Differenz zwischen Bestandwert – Planungswert
ein Überhang von

111.703

99.122 WP.

Die Kompensationsmaßnahme wird durch entsprechende vertragliche Regelung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Ibbenbüren gesichert werden. Das Entwicklungskonzept „Adlersteige Osterledde“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Damit ist der Eingriff, den der Bebauungsplan verursacht, als ausgeglichen anzusehen.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da das Bebauungsplanverfahren nach der alten Gesetzgebung fortgeführt wird, fällt es nicht unter die im UVP-Gesetz genannten Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Die maßgeblichen Größenwerte sind nicht erreicht.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, im Januar 2005

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung

J. Henckens-Kratzsch
Henckens-Kratzsch

Thiele
Thiele