

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 72 "Brandenburger Straße"

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 - Maßnahmen G aufgestellt.

Der Nachfrage im Ortsteil Püßelbüren entsprechend sollten in erster Linie Flächen für die Bildung von Wohneigentum bereitgestellt werden. Außerdem sollten aufgrund des Bedarfes an Mietwohnraum auch Flächen für die Schaffung von verdichteten Bauformen mit Mietwohngebäuden vorgesehen werden.

Die Stadt Ibbenbüren ist Eigentümer eines Großteils der noch nicht bebauten Grundstücksflächen. Insoweit stehen der oben angeführten sinnvollen baulichen Nutzung des Gebietes keine schwerwiegenden Gründe entgegen, so daß eine schnelle Realisierung der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten ist.

2. Einfügung in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt. Im Entwurf des neuen GEP ist der Planbereich nur noch als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Als Siedlungsdichte wird dabei für kleinere Siedlungsschwerpunkte der Mittelzentren 50 Einwohner/ha angestrebt. Bei einer Gesamtgröße des Planbereiches von 10,6 ha und einer prognostizierten Einwohnerzahl nach Realisierung der neuen Wohnbebauung von 775 wird in diesem Bebauungsplan eine Siedlungsdichte von ca. 73 Einwohner/ha erreicht. Hauptursache für diese starke Verdichtung ist die bereits vorhandene 3geschossige Zeilenbebauung beidseits der Berliner Straße.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits beschlossen und von der Bezirksregierung durch Verfügung vom 03.02.95 genehmigt. Der Bebauungsplan wird insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

An diesen Planbereich grenzt:

- im Osten der Bebauungsplan Nr. 20 b "Wiesengrund"
- im Süden Außenbereich (§ 35 BauGB)
- im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 74 "Alter Postdamm"
- im Westen und Norden unverplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft im Norden an der Südseite des "Püßelbürener Dammes"; im Osten an der Ostseite der "Berliner Straße" und des Grundstückes Flur 12, Flurstück 1246; im Süden an der Südseite der Grundstücke Flur 12, Flurstücke 456, 569, 568, 454, 471, 470; im Westen an der Ostseite der "Birkenallee".

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes

Große Teile des Planbereiches sind heute bereits baulich genutzt. Im Südosten (Berliner Str. 15 - 54) handelt es sich um dreigeschossige Mietwohnblöcke aus den 60er Jahren einschl. einiger, den einzelnen Gebäuden zugeordneter Garagenhöfe. Charakteristisch sind hier die relativ großflächigen Freiräume zwischen den Wohnblöcken mit teilweise schon älterem Baumbestand. Im westlichen Teil des Planbereiches (Brandenburger Str. 30 - 64) sind ebenfalls in den 60er Jahren drei Hausgruppen mit jeweils 6 Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise errichtet worden. Am nördlichen Plangebietsrand befinden sich neben Wohnungen eine Gaststätte mit Saal, Kegelbahn und Schießanlage, ein Getränkemarkt, ein Imbißstand, eine Fleischerei und ein Taxi- und Busunternehmen. Außerdem ist an der Berliner Str. 10 ein Lebensmittelmarkt ansässig. Auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück wird z. Z. ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet.

Neben den jeweils den Wohn- bzw. Geschäftsnutzungen zugeordneten Freiflächen werden die übrigen nicht bebauten Flächen landwirtschaftlich (Acker) genutzt. In der Mitte des Planbereiches befindet sich außerdem eine größere mit heimischen Laubgehölzen bestandene Freifläche, die im wesentlichen den Bewohnern der Mietwohngebäude als Freiraum (z. B. Bolzen) dient. Nach Norden, Osten und Westen schließen im wesentlichen Wohngebiete an, die teilweise durch kleinere Wald- bzw. Freiflächen vom Bebauungsplanbereich getrennt werden. Im Süden grenzt Ackerfläche an den Planbereich.

5. Erschließung, ÖPNV, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an das klassifizierte Straßennetz (Püßelbürener Damm/L 598 im Norden und Birkenallee/K 17 im Westen). Ergänzend durch die Berliner Straße im Osten und Süden wird das Plangebiet insoweit durch eine Art "Ringstraße" erschlossen. Im Ansatz ist abzweigend von der Berliner Straße bereits an zwei Stellen die innere Erschließung (Brandenburger Straße) vorhanden. Das Verkehrsnetz soll nun über die bereits vorhandenen Ansätze der Brandenburger Straße ergänzt werden. Im westlichen Planbereich wird die Brandenburger Straße verlängert und mündet zukünftig auf die geplante Schweriner Straße, die wiederum nach Westen die Verbindung zur Birkenallee/K 17 herstellt und den nördlichen Teil des geplanten Wohngebietes erschließt. Der östliche Ansatz der Brandenburger Straße wird als Sticherschließung nach Westen und Norden verlängert und heißt zukünftig Dresdener Straße. Ein wichtiges Ziel dieses Erschließungssystems ist es, den Anteil an Verkehrsflächen möglichst gering zu halten und keinen unerwünschten Durchgangsverkehr zu ermöglichen. Die Verbindung der geplanten Schweriner Straße mit der geplanten Dresdener Straße wird daher nur als Fuß-/Radweg festgesetzt, um den "schwächeren" Verkehrsteilnehmern kurze Wege zu bieten. Die vorhandene "Wohnstraße" vor den Häusern Brandenburger Straße 30 - 40 wird im letzten Abschnitt ebenfalls als Fuß-/Radweg festgesetzt und damit die bisherige Anbindung an die Birkenallee/K 17 für den Kfz-Verkehr aufgehoben. Die geplante Schweriner Straße wird ebenfalls durch einen Fuß-/Radweg an die Birkenallee angebunden. Innerhalb der von Nordosten nach Südwesten verlaufenden öffentlichen Grünfläche wird ein Fuß-/Wanderweg angelegt und an einigen Stellen mit den übrigen Straßen und Wegen verknüpft. Der endgültige Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten usw. in Abstimmung mit den Anliegern. Für die Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsträger werden geeignete und ausreichende Trassen im Straßenraum vorgesehen. Bei Tiefbauarbeiten wird auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht genommen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am Nordrand des Plangebietes verlaufen auf dem "Püßelbürener Damm/L 598" insgesamt vier Buslinien (233, 237, 128, 133), die Püßelbüren mit der Innenstadt im Osten, Recke im Norden und Hörstel/Rheine im Westen verbinden. Die entsprechende Haltestelle befindet sich am "Püßelbürener Damm" etwas östlich der Einmündung der "Berliner Straße". Außerdem wird zur Zeit geprüft, ob eine verbesserte Anbindung Püßelbürens an die Innenstadt realisierbar erscheint.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Postleitungen erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

In der Berliner Straße und im westlichen Abschnitt der Brandenburger Straße ist bereits eine Trennkanalisation vorhanden. Außerdem verläuft in Nord-Süd-Richtung mitten durch das Plangebiet eine Hauptsammelleitung sowohl für Schmutzwasser wie auch für Regenwasser. Die anfallenden Schmutzwasser der Grundstücke an der Schweriner Straße und an der Dresdener Straße werden etwa in der Mitte des Planbereiches in den vorhandenen Hauptsammler eingeleitet. Im Bereich der Brandenburger Straße wird die Schmutzkanalisation ergänzt, um die neu geplanten Grundstücke zu erreichen. Über dieses erweiterte Leitungsnetz wird das Schmutzwasser der vorhandenen Zentralkläranlage Püßelbüren zugeleitet und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Das Regenwasser aus dem Bereich der Dresdener Straße wird durch einen neuen Kanal dem Hauptsammler in der Mitte des Planbereiches zugeführt. Im Erschließungsbereich der Schweriner Straße und des östlichen Teils der Brandenburger Straße wird das anfallende Niederschlagswasser durch eine neue Kanalisation der öffentlichen Grünfläche in Höhe der vorhandenen Hecke zugeführt. Diese Grünfläche wird zwischen der vorhandenen Hecke und den westlich angrenzenden Grundstücken als Mulde so ausgebildet, daß das dort ankommende Niederschlagswasser aufgestaut wird und durch einen Überlauf in Südwesten an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Berliner Straße einen Anschluß erhält. So wird gewährleistet, daß trotz eines relativ hohen Grundwasserstandes von im Mittel 1,00 m unter Oberkante Gelände ein großer Anteil des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb dieser Aufstauzone versickern/verdunsten kann. Bei länger anhaltenden starken Regenfällen tritt immerhin noch ein erheblicher Verzögerungseffekt hinsichtlich der Abflußspitzen ein.

Im genehmigten Zentral-Abwasser-Plan (ZAP) der Stadt Ibbenbüren ist die Entwässerung des Plangebietes bereits berücksichtigt. Die mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gewährleistet im Zusammenhang mit der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), daß mindestens 55 % bzw. 40 % der Grundstücksflächen weder mit Gebäuden noch mit anderen Nebengebäuden überbaut werden. Somit ist die maximale Flächenversiegelung ausreichend begrenzt. Zusätzlich wird den zukünftigen Grundstückseigentümern empfohlen, möglichst umfangreich Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke zu nutzen bzw. durch entsprechende Maßnahmen auf eigenem Grundstück zu versickern.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen System Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt. Außerdem stehen im östlichen Teil des Planbereiches am bereits vorhandenen Abschnitt der geplanten "Dresdener Straße" Wertstoffcontainer für Papier und Glas zur Verfügung.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

Aufgrund des großen Wohnbauflächenbedarfs und der bereits vorhandenen Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft wird der Planbereich im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bauformen in der Nachbarschaft und aufgrund der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken werden die bisher unbebauten Grundstücke sowohl für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wie auch mit Reihenhäusern vorgesehen. In untergeordnetem Umfang wird auch eine Bebauung mit Miet-/Eigentumswohnungen ermöglicht.

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf 2 WE bzw. 6 WE begrenzt, um die ohnehin schon vorhandenen sozialen Spannungen vor allen Dingen im Bereich der Wohnblöcke an der Berliner Straße nicht zu verschärfen bzw. durch andere Bevölkerungsstrukturen zu vermindern. Auch die teils trennende, teils verbindende Wirkung der öffentlichen Grünfläche kann diesbezüglich eine wichtige Rolle spielen.

Durch die Festsetzung der Geschößzahlen, der Grundflächenzahlen und der Geschößflächenzahlen wird eine Gliederung des Wohngebietes angestrebt. Um verdichtete Bauweisen zu ermöglichen bzw. vorzuschreiben, wurden entsprechende Geschößzahlen und Bauweisen festgesetzt. Die Ausweisung bestimmter überbaubarer Grundstücksteile durch Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht neben der Sicherung von Straßen- und Platzräumen auch das bewußte Freihalten von Freiräumen als zusammenhängende Grünzonen und als private Freiflächen.

Der nördliche Teil des Planbereiches entlang des Püßelbürener Dammes wird als Mischgebiet gem § 6 BauNVO festgesetzt, da hier neben Wohnnutzungen auch bereits einige gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.

Die diagonal durch das Plangebiet geführte öffentliche Grünfläche wird im folgenden Punkt 7 genauer erläutert.

7. Grünplanung

Die vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände vorwiegend im südlichen und mittleren Plangebiet wurden eingemessen und im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes ist eine im Nordosten an der "Berliner Straße" beginnende öffentliche Grünfläche, die diagonal durch den Planbereich geführt bis an die Bebauungsplanabgrenzung im Südwesten reicht.

Diese öffentliche Grünfläche übernimmt verschiedene Funktionen. Sie gliedert das Wohngebiet und ist von allen heutigen wie auch zukünftigen Bewohnern in max. 150 m erreichbar. Da sie im Osten an eine vorhandene und im Süden an eine geplante Grünfläche anbindet, steht den Bewohnern zukünftig eine vernetzte mit Fußwegen durchzogene Naherholungszone zur Verfügung. Dies ist von besonderer Bedeutung, da große Teile des Planbereiches von relativ verdichtetem Mietwohnungsbau geprägt sind. Trotz dieser zu erwartenden intensiven Nutzung der Grünflächen (z. B. Kinderspielplatz) werden auch wichtige ökologische Ziele erreicht. Immerhin werden zukünftig ca. 1,5 ha des Planbereiches mit heimischen Laubgehölzen unterschiedlicher Art und Dichte bepflanzt sein und dadurch wird eine Ergänzung und Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen geschaffen. Die Grünfläche wird so gestaltet, daß neben der Nutzung durch die Bevölkerung auch Bereiche verbleiben, die einer natürlichen Entwicklung überlassen werden. Durch gezielte Wegeführungen außerhalb dieser Zonen, sowie durch Pflanzmaßnahmen mit absperrender Wirkung wird ein weitgehender Schutz dieser Bereiche erzielt.

Wie unter Punkt 5.3 bereits beschrieben, wird ein Teil der öffentlichen Grünfläche als Mulde ausgebildet, um dort Niederschlagswasser aufzustauen und zu versickern.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Zum Schutz nicht vermutter, 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, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 02 51/21 05-2 52) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG)."

9. Immissionsschutz, Altlasten

Das Plangebiet wird an der Nordseite vom Püßelbürener Damm/L 598 tangiert. Als klassifizierte Straße mit überörtlicher Verkehrsbedeutung verzeichnet sie ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen und dementsprechende Lärmemissionen.

Durch die Strukturierung des Plangebietes von Norden nach Süden sollen schädliche Lärmimmissionen in den Wohngebieten vermieden werden (Abschirmung durch das MI-Gebiet). Schalltechnische Untersuchungen zur Beurteilung der künftigen Lärmbelastung durch den "Püßelbürener Damm" sind bereits 1988 zum Bebauungsplan Nr. 71 "Jordanstraße" und 1990 zum Bebauungsplan Nr. 73 "Püßelbüren - Am Ring" erstellt worden. Bei beiden Gutachten ist eine Überschreitung der für WA-Gebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte festgestellt worden. Da Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden sollten, erfolgte zum Zwecke des passiven Lärmschutzes in beiden Bebauungsplänen eine Ausweisung von entsprechenden Lärmschutzklassen.

Auch in diesem Bebauungsplan sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich, da die Grundstücke am "Püßelbürener Damm" bereits bebaut sind. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen werden diese Grundstücke als MI-Gebiet festgesetzt. Bei gleicher Verkehrsbelastung des "Püßelbürener Dammes" wäre somit keine Überschreitung der MI-Grenzwerte festzustellen. Da aber die Verkehrsbelastung der Landesstraße im Vergleich zu 1988/1990 zugenommen hat werden auch in diesem Bebauungsplan Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen. Demnach müssen im gesamten MI-Gebiet bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster, (nach VDI-Richtlinie 2719) nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden:

Fläche	Schallschutzklasse	
A	3	an den zur L 598 zugewandten Seiten
	2	an den senkrecht zur L 598 stehenden Seiten

Die am Südrand des MI-Gebietes gelegene Schießsportanlage wurde 1976 errichtet. Da sie als geschlossene Anlage mit entsprechender Berücksichtigung von Wärme- und Schallschutzbestimmungen errichtet wurde, gehen von ihr keine die Richtwerte überschreitenden Lärmemissionen aus.

Informationen über Altlasten liegen für das Plangebiet z. Z. nicht vor. Anhand der Überprüfung alter Karten und Pläne (u. a. Königl. Preußische Landaufnahme von 1895 - M. 1 : 25.000) wurde festgestellt, daß die Flächen des Plangebietes sowie der näheren Umgebung bislang im wesentlichen land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt worden sind. Die Gaststätte Wulf am Nordrand des Planbereiches war zu dieser Zeit - vermutlich als landwirtschaftliche Hofstelle - bereits vorhanden.

10. Umweltverträglichkeit

Die geplante Wohnbebauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der Eingriff in besonders schützenswerte Bereiche wird durch diese Planung vermieden. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Ibbenbüren und der relativ geringen Wertigkeit der beanspruchten Flächen, kann dieser Eingriff als unvermeidbar bezeichnet werden.

In Anwendung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1 des Baugesetzbuches ist der unvermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen. Zur Bestimmung der Eingriffserheblichkeit und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück vom 07.02.1992 herangezogen.

Durch die Neuanlage der öffentlichen Grünflächen, der privaten Hausgärten, der Baumpflanzungen im Straßenraum sowie weiterer ökologischer Festsetzungen auf den geplanten Baugrundstücken (textl. Festsetzungen) kann der unvermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt unter Anwendung des o. g. Kompensationsmodells als ausgeglichen beurteilt werden.

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser kann in diesem Plangebiet nur eingeschränkt erfolgen. Zwar weisen die vorzufindenden Bodentypen eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit auf, die für den Grundwasserschutz erforderlichen Deckschichten ($\geq 1,00$ m) über dem Grundwasserspiegel sind allerdings sowohl zeitlich wie auch örtlich unterschiedlich nicht für eine Versickerung in ausreichendem Umfang vorhanden.

Allerdings haben Untersuchungen ergeben, daß in einem Teil der öffentlichen Grünflächen eine Flächenversickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Mit diesem Ziel wird in der öffentlichen Grünfläche eine Mulde entwickelt, in der sich Niederschlagswasser aufstauen und versickern bzw. verdunsten kann. Diese Aufstauzone wird durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal in der Berliner Straße angebunden.

Die innerhalb des Planbereiches vorhandenen Waldflächen werden zwar in ihrem Bestand weitgehend erhalten, allerdings nicht als Wald festgesetzt. In Abstimmung mit dem Forstamt des Kreises Steinfurt wird als Ersatz für die überplante Waldfläche im Verhältnis 1 : 1 das bereits aufgeforstete städtische Grundstück an der Südseite des Siedlungsgebietes Püßelbürens (Flur 12, Flurstücke 110, 1060) in einer Größe von ca. 5.300 qm angerechnet. Diese Ersatzaufforstung ist nicht Bestandteil der Kompensationsermittlung.

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

Aufgrund der bereits vorhandenen Baustrukturen am Rand des Planbereiches,)* werden die für eine weitere bauliche Entwicklung in Anspruch genommenen Flächen als unempfindliche bzw. als weniger empfindliche Bereiche eingestuft. Im einzelnen wird von folgenden Wertfaktoren je qm Nutzung ausgegangen:

)* der fehlenden besonders schützenswerten Bodenarten, der ebenen Flächen und des nicht erkennbaren besonderen Entwicklungspotentials,

<u>Nutzung</u>	<u>Wertfaktor</u>
Bebauung	0,0
Verkehrsfläche	0,0
Parkplätze in Rasengitter	0,3
unbefestigte Wege	0,6
Acker	0,7
Grünland/Wiese	1,0
öffentl. Grünfläche/Spielpaltz	1,0
Garten	1,1
öffentl. Grünfläche/Parkanlage	1,3
Wallhecke	1,3
Einzelbaum im Straßenraum	1,3

Bilanzierung des Eingriffsflächenwertes

Eingriffsflächengröße x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert (WE)
Gesamtgröße der Eingriffsfläche ca. 4,155 ha

<u>Acker:</u>	
Bestand	3,597 ha
Wertfaktor	0,7
Eingriffsflächenwert	2,518 WE
<u>Gründland/Wiese</u>	
Bestand	0,460 ha
Wertfaktor	1,0
Eingriffsflächenwert	0,460 WE
<u>Weg, unbefestigt</u>	
Bestand	0,036 ha
Wertfaktor	0,6
Eingriffsflächenwert	0,022 WE
<u>Wallhecke</u>	
Bestand	0,063 ha
Wertfaktor	1,3
Eingriffsflächenwert	0,082 WE
Eingriffsflächenwert gesamt	3,082 WE

Dieser Wert entspricht dem angenommenen völligen Wertverlust des neu in Anspruch genommenen Gebietes.

Eingriffsminderung

Eine Eingriffsminderung wird insoweit berücksichtigt, daß die als erhaltenswert eingestuften Gehölzbestände größtenteils erhalten bleiben. Sie werden durch entsprechende Festsetzungen (Erhaltungsgebot) langfristig gesichert.

In der zuvor beschriebenen Bilanzierung des Eingriffsflächenwertes wurde diese Eingriffsminderung bereits berücksichtigt.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Als Kompensation des durch die geplante Bebauung/Versiegelung durchgeführten Eingriffs können in erster Linie die Neuanlage von öffentlichen Grünflächen sowie von privaten Gärten bewertet werden. Ausgleichend werden außerdem das Anpflanzen von Straßenbäumen und die Anlage von unversiegelten Parkplätzen im Straßenraum angerechnet. Durch ökologisch orientierte Festsetzungen direkt auf den Baugrundstücken werden ebenfalls ausgleichende Maßnahmen gesichert.

Aufgrund der entsprechenden Flächenanteile und der vorab beschriebenen Wertfaktoren ergibt sich daher folgende Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen:

<u>öffentliche Grünfläche</u>		
Parkanlage	0,814 ha x 1,3	= 1,058 WE
Spielfeld	0,085 ha x 1,0	= 0,085 WE
<u>Gärten</u>		
Garten	1,439 ha x 1,1	= 1,583 WE
<u>Bäume (im Straßenraum)</u>		
Bäume mit Baumscheibe	0,012 ha x 1,3	= 0,016 WE
<u>Parkplätze (im Straßenraum)</u>		
Parkplätze in Rasengitter	0,063 ha x 0,3	= 0,019 WE
<u>ökologische Festsetzungen</u>		
ökol. Festsetzungen auf Bauflächen	1,327 ha x 0,3	= 0,398 WE
Kompensationswert auf Eingriffsfläche		= 3,159 WE
- Kompensationsbedarf		= - 3,082 WE
Kompensationsrestbedarf		= + 0,077 WE

Insoweit wird davon ausgegangen, daß der unvermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt, der durch diesen Bebauungsplan ermöglicht wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen in ausreichendem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

11. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 10,6 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	6,89 ha	65,00 %
Mischgebiet	0,95 ha	8,96 %
öffentliche Verkehrsfläche	1,26 ha	11,89 %
öffentliche Grünfläche	1,50 ha	14,15 %
Gesamtbereich	10,60 ha	100,00 %

Auf den bislang unbebauten Flächen des WA-Gebietes werden voraussichtlich ca. 95 neue Wohneinheiten entstehen, die sich wie folgt verteilen:

	Anzahl der Grundstücke	geschätzte Wohneinheiten
Einfamilienhäuser	22	30
Doppelhaushälften	14	16
Reiheneigenheime	22	22
Mietwohngebäude	4	27

Bisher leben innerhalb des Planbereiches ca. 500 Einwohner. Bei der geschätzten Zahl von ca. 95 neu zu erstellenden Wohneinheiten und angenommenen 2,9 Einwohnern je Haushalt ergibt sich zukünftig eine Einwohnerzahl von ca. 775 im gesamten Planbereich. Bezogen auf die Gesamtfläche von 10,6 ha wird durch Realisierung dieses Bebauungsplanes eine Einwohnerdichte von ca. 73 Einw./ha erzielt.

12. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Maßnahmen	Kosten	Stadtanteil
Straßenbau	ca. 640.000	ca. 64.000
Trennkanalisation	ca. 420.000	ca. 100.000
öffentliche Grünanlagen	ca. 210.000	ca. 70.000
Summe	ca. 1.270.000	ca. 234.000

Die Mittel für den Stadtanteil werden bis zur Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen haushaltsrechtlich bereitgestellt.

13. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die Stadt Ibbenbüren hat wesentliche Teile des Plangebietes bereits erworben. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können die erforderlichen Kanalisationsmaßnahmen vorgenommen und die Grundstücke an Bauwillige veräußert werden.

Die Straßen werden nach Abschluß der Kanalbaumaßnahmen als Baustraßen und nach weitgehender Herstellung der Wohngebäude endgültig hergestellt. In diesem Rahmen erfolgt auch die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschl. des Kinderspielplatzes.

Stadtplanungsamt

Stegemann
Stegemann

Thiele
Thiele

aufgestellt

Ibbenbüren, 22.02.1994

geändert

Ibbenbüren, 22.02.1995

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgelegt

vom 08.03. bis 07.04.1995

Ibbenbüren, 10.04.1995

Im Auftrage:

Fischer

