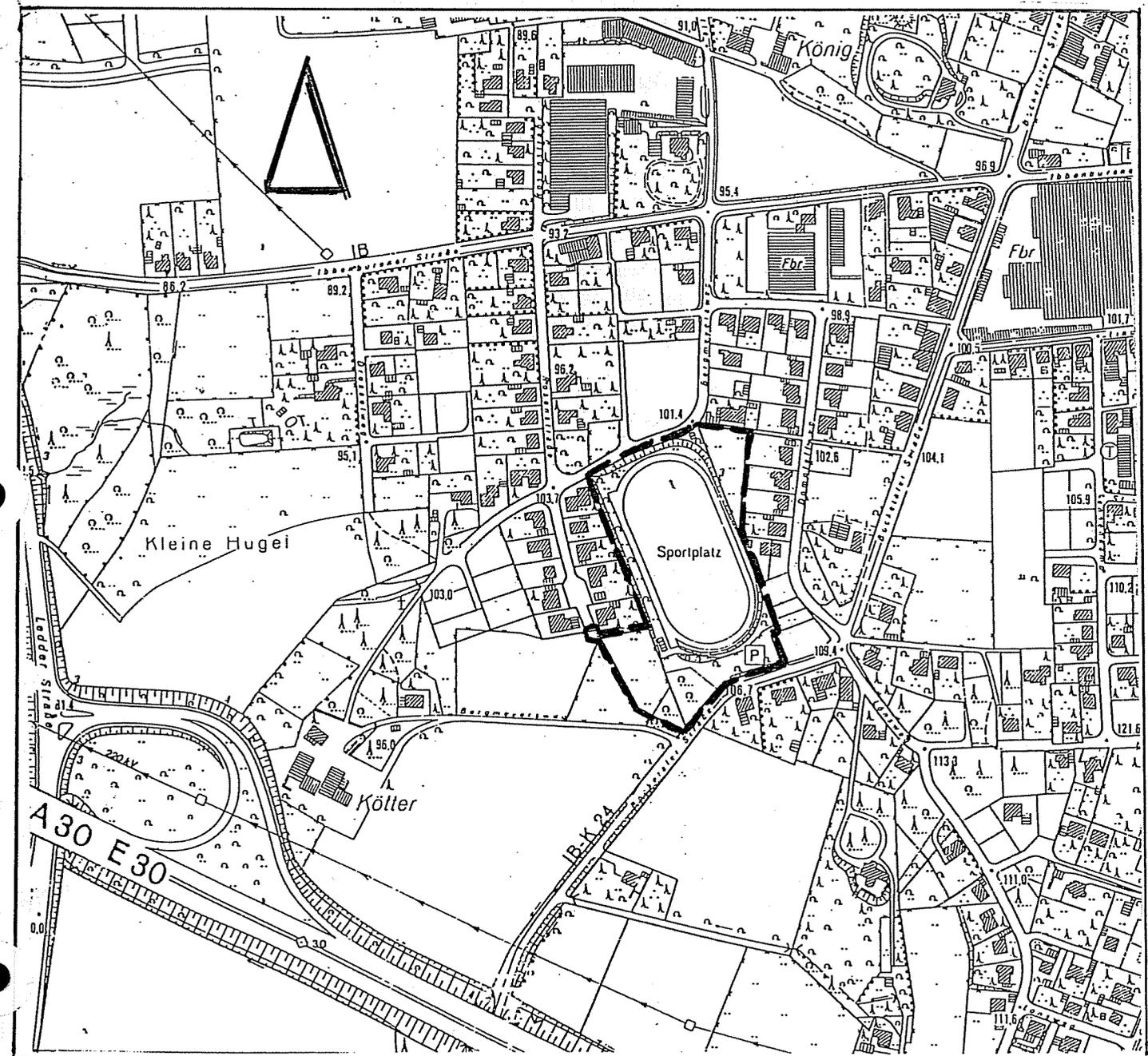


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 78 "Wohngebiet Bocketaler Straße" der Stadt Ibbenbüren
weiterer Bestandteil der Begründung ist die Baugrunduntersuchung Bearbeitungs-Nr. 99 -
1011 vom 8.2.2000, erstellt vom Dipl. Ing. Umpfendach sowie der Schalltechnische Bericht
Nr. LL 0473.1/01 vom 10.5.2000 erstellt von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 78 "Wohngebiet Bocketaler Straße" beschlossen.
Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.
Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus nachstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Grünfläche / Sportplatz, Verkehrsfläche / Parkplatz, Versorgungsfläche / Elektrizität und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird der Flächennutzungsplan in "Wohnbauflächen" und "Grünflächen" geändert.

Planungsanlass/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Wohngebiet Bocketaler Straße" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnbebauung auf dem nicht mehr benötigten Sportplatzgelände planungsrechtlich abzusichern.

Der Gehölzbestand im Südwesten und entlang des Bergmeyersweg sowie der vorhandene Kinderspielplatz im Nordosten werden innerhalb einer festgesetzten Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Für die vorhandene Trafostation am Bergmeyersweg wird eine Versorgungsfläche vorgegeben.

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird für den übrigen Planbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Planbereiches ist eine offene Bauweise festgesetzt, dabei wird die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Traufhöhenbegrenzung tragen dafür Sorge, dass die Gebäude innerhalb des nördlichen zwei Drittelbereiches optisch den Eindruck des sogenannten eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss vermitteln. Lediglich für den südlichen ein Drittelbereich an der Bocketaler Straße ist eine max. zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Mit Ausnahme der 1. Bauzeile an der Bocketaler Straße wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude auf max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf max. 1 Wohnung eingeschränkt.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften m. Rücksicht auf die vorhandene Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Traufhöhe und Firsthöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben in ihrer Gesamtlänge begrenzt.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Vorgaben sind auch bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschosshöhe maßgebend.

Soweit Garagen und Nebengebäude nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Der Planbereich wird über eine 6,50 m breite Ringstraße mit Anbindung im Süden an die K 24 – Bocketaler Straße erschlossen.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse (Geländeversprung) wird von einer fahrmäßigen Anbindung an den Bergmeyersweg im Norden abgesehen.

115

Zur Rosenstraße und Bergmeyersweg werden lediglich Verbindungen in Form eines Rad-/Fußweges hergestellt, wobei diese Verbindungen auch als Trasse für Versorgungsleitungen – soweit erforderlich – genutzt werden sollen.

Die 1. Bauzeile an der Bocketaler Straße soll direkt über die Bocketaler Straße erschlossen werden. Da die Ortsdurchfahrt – OD – derzeit in Höhe der nördlichen Plangebietsgrenze (Verlängerung des Bergmeyerspad / Bocketaler Str.) festgesetzt ist, ist ein entsprechender Antrag auf Neufestsetzung / Verlegung der Ortsdurchfahrt / OD westlich der geplanten Anbindung des Planbereiches an die Bocketaler Straße seitens der Stadt Ibbenbüren beantragt.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die vorgesehene Straßenbreite ist ausreichend bemessen, um hier für den ruhenden Verkehr im Zuge der Realisierung der Planung entsprechende Parkflächen anzulegen. Darüber hinaus sind im südlichen Planbereich Aufweitungen der Verkehrsflächen festgesetzt, um hier zusätzlichen Raum für die Anlage von öffentlichen Parkplätzen zu schaffen.

Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt.

Ferner sind im Rahmen der Verwirklichung der Planung (Bauantrag etc.) je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei

- 1 WE \geq 2,0 Stellplätze
- 2 WE \geq 3,0 Stellplätze
- 3 WE \geq 5,0 Stellplätze
- 4 WE \geq 6,0 Stellplätze usw.

Diese Vorgabe dient dem Ziel, den durch die Anzahl von Wohneinheiten ausgelösten Stellplatzbedarf nicht auf den Bereich der öffentlichen Erschließung zu verlagern.

Parallel zum Bergmeyersweg wird ein 2 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der geeignet ist, um hier in Anlehnung an den Bergmeyersweg z.B. Sitzgelegenheiten, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind, unterzubringen.

Der sich hieran anschließende Böschungsbewuchs wird als private Grünfläche den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen, sollen diese Gebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche jedoch einen Abstand von mind. 3,0 m zu angrenzenden Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird. Dies befreit jedoch nicht von der Verpflichtung gemäß § 3 Garagenverordnung zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen einen ausreichenden Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge zu sichern.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Autobahn A 30. Ausgehend von den zu erwartenden Schallimmissionen aus Verkehrslärm ist von der Ingenieurgesellschaft mbH Zech ein schall-

technischer Bericht Nr. LL 0473.1/01 vom 10.5.2000 erstellt worden. Entsprechend der Empfehlung des v.g. Gutachtens sind nachstehende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

"Innerhalb des Planbereiches ist für Wohnungen und Wohngebäude an den Fassaden, die Sichtverbindung zur Autobahn haben, folgendes resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, etc.) von Wohn- und Aufenthaltsräumen einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w, res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:

Im gesamten Bereich des Baugebietes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, wenn die Sichtverbindung von diesen Fenstern auf die Autobahn A 30 nicht durch die Eigenabschirmung des Gebäudes oder durch vorgelagerte Gebäude unterbrochen wird. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten zu orientieren.

Schutz von Freibereichen:

Zum Schutz von Freibereichen wie Terrassen, etc. sind im gesamten Plangebiet Lärmschutzwände im Nahbereich der Terrassen mit einer Höhe von $h = 2,5$ m erforderlich, wenn nicht die Blickverbindung von den Terrassen auf die Autobahn A 30 durch vorgelagerte Gebäude fast vollständig verhindert ist. Die Lärmschutzwände sind dann so auszubilden, dass sie akustisch dicht sind, ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R'_w = 25$ dB erbringen und die Sichtverbindung von den Ruhezonen auf die Autobahn A 30 insgesamt auf den Abschnitt zwischen Abfahrt Laggenbeck und Überführung Burgweg (ca. 1.000 m Autobahnlänge) unterbrochen wird".

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde § 1a "Umweltschützende Belange" in die Neufassung des Baugesetzbuchs eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.

Danach wird bestimmt, dass dann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die geplante Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Auch hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen einen Verlust an Lebensraum. Da die Bauflächen ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden sollen und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die geplanten Bauflächen nicht betroffen. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch diese Bebauungsplanung nicht zu erwarten, zumal der Planbereich bereits von Bebauung umgeben und eine Einzel / Doppelhausbebauung vorgegeben ist.

Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 u.a. auch "die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft" zu berücksichtigen. Damit wird klargestellt, dass sowohl das Vermeidungsgebot als auch die Ausgleichspflicht der gemeindlichen Abwägung unterliegt.

Unter Abwägung der Belange der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke erscheint es sinnvoll, Flächen inmitten eines Siedlungsbereiches in Anspruch zu nehmen, da dieser Flächenbedarf sonst an anderer Stelle gedeckt werden müsste, was gegebenenfalls eine größere Beeinträchtigung des Außenbereiches nach sich ziehen würde.

Entsprechend dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes wurde bei der Auswahl dieser Flächen die Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Freiflächen vermieden.

Lage im Raum

Der Sportplatz liegt – von privaten Wohnbauflächen mit Gärten eingerahmt – nördlich der Boketaler Straße. Aufgrund der topographischen Situation ergibt sich im nördlichen Randbereich des Sportplatzes eine ca. 3 m hohe Böschung zum angrenzenden Gelände, während im Süden eine leichte Absenkung zum Sportplatz festzustellen ist.

An der nordöstlichen Seite grenzt ein Spielplatz an.

Naturräumliche Verhältnisse

Die Bodenkarte Nordrhein-Westfalen, Blatt 3712 Ibbenbüren, weist für den Bereich von Laggenbeck als Bodenart Braunerde und Pseudogley-Braunerde, stellenweise mit Graubraunem Plaggenesch aus. Diese mittel- bis tiefgründigen sandigen Lehmböden sind aus Tonstein und

Tonmergelstein mit z.T. sandig-lehmiger Deckschicht aus Geschiebelehm entstanden. Sie haben eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit mit mittlerer bis geringer Wasserdurchlässigkeit. Es ist davon auszugehen, dass sich die Bodenverhältnisse aufgrund der Geländebewegungen insbesondere durch den Bodenauftrag im nördlichen Bereich, verändert haben.

Der Planbereich ist dem natürlichen Wuchsbezirk des Eichen-Buchenwaldes mit Durchdringungen des feuchten Eichen-Birkenwaldes zuzuordnen. Reste dieser natürlichen Waldgesellschaft finden sich in der Restwaldfläche südlich des Sportplatzgeländes.

Charakteristische Baum- und Straucharten sind Buche (*Fagus silvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Besenginster (*Sarothamnus scoparius*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Hülse (*Ilex aquifolium*).

Vorhandene Biotopstrukturen und Nutzungen

Das Sportplatzgelände stellt sich als Intensivrasenfläche, die von einer Leichtathletiklaufbahn (Aschebahn mit Kiesbett) umgeben ist. Die Böschungflächen sind mit Salweide, Hartriegel, Waldgeißblatt, Eiche, Hybridpappel, Hainbuche, Buche, Sandbirke, Spitzahorn und Holunder bestanden.

An der südlichen Seite befindet sich im Eingangsbereich eine geschottete Parkplatzfläche. In der südwestlichen Spitze liegt eine Restwaldfläche aus Eichen-Buchenwald mit Sandbirke, Waldgeißblatt, Holunder mittleren Alters (bis 60jährig und einzelnen Überhältern bis 80jährig) mit Übergang zur Grünlandfläche.

Aufgrund der Siedlungsnähe ist das Wäldchen durch Ablagerung von Bauschutt und Gartenabfällen beeinträchtigt und wird häufiger begangen. Die starke Nährstoffanreicherung zeichnet sich durch das flächenhafte Vorkommen von Giersch im Unterwuchs ab.

Bilanzierung des Eingriffs

Für den vorhandenen Wald im Südwesten wird eine Ersatzaufforstung in Abstimmung mit dem Forstamt Steinfurt durchgeführt. Dennoch wird dieser Gehölzbestand im Rahmen der Bebauungsplanung als öffentliche Grünfläche gesichert.

Ebenso wird der erhaltenswerte Gehölzbestand entlang des Bergmeyersweges und im Süden im Übergang zur bisherigen Parkplatzfläche gesichert. Lediglich für die westlich und östlich im Übergang zu bebauten Grundstücken vorhandene Bepflanzung wird kein Erhaltungsgebot ausgesprochen, um hier den künftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit für eine Ergänzung der Bepflanzung bzw. für eine Umgestaltung dieser für einen Siedlungsbereich weniger typischen Bepflanzung offen zu halten.

Der Planbereich war bisher mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Durch die Sanierung bzw. Beseitigung der belasteten Böden und der künftigen Nutzung als Wohnbaufläche mit der Anreicherung durch die Anlage von Nutz- und Ziergärten wird ein ökologischer Ausgleich bzw. eine Wertsteigerung erzielt.

Darüber hinaus wird der erhaltenswerte Gehölzbestand im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert und durch zusätzliche Anpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraßen und im Bereich der privaten Gärten ergänzt.

102

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie, Wasser und Gas wird durch Erweiterung der zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Für die Löschwasserversorgung müssen 800 l/min über 2 Std. zur Verfügung stehen. Aus dem derzeitigen Leitungsnetz stehen derzeit lediglich 400 l/min über 2 Stunden zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, die erforderliche Löschwassermenge durch Instandsetzung eines 120 m langen Teilstückes im Zuge des vorhandenen Leitungsnetzes sicherzustellen.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 BauO NW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehruzufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt. Die Ableitung der Abwässer kann aufgrund der Topographie und der vorhandenen Kanäle nur in Richtung Süden zur Bocketaler Straße bzw. Rosenstraße erfolgen.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes, 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 Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Mit Bericht Bearbeitungs-Nr. 99-1011, erstellt von Dipl. Ing. Umpfenbach, ist die Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser untersucht worden, mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist.

Gewässer sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Der Sportplatz ist auf Kieselrot und damit auf den Gehalt an Dioxinen / Furanen untersucht worden. Die Untersuchungen haben einen Gehalt von 18.000 ng /TE/kg. ergeben. Die Schichtdicke der roten Schlacke variiert zwischen 4 und 10 cm. Die Sanierung bzw. Beseitigung der belasteten Böden ist unter Beteiligung / Aufsicht der zuständigen Fachbehörden zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen worden, so dass eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ibbenbüren und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mind. drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt im September 2000

H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren