

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur Aufstellung/Ergänzung des Bebauungsplanes  
Nr. 99 „Dörenthe Neusalzer Straße“ der Stadt Ibbenbüren

### Allgemeines

Um für die ortsteilansässige Bevölkerung in Ibbenbüren-Dörenthe Baugrundstücke in angemessenem Umfang bereitstellen zu können, wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ibbenbüren der Bebauungsplan Nr. 99 Dörenthe um eine Fläche von ca. 2,1 ha ergänzt.

### Erfordernis der Planung

Die Planung ist erforderlich, um für die ortsteilansässige Bevölkerung in Ibbenbüren-Dörenthe Baugrundstücke in angemessenem Umfang bereitstellen zu können. Die Stadt Ibbenbüren verfügt im Ortsteil Dörenthe über keine geeigneten Grundstücke mehr, die sie der ortsteilansässigen Bevölkerung zur Verfügung stellen kann. Da die Nachfrage in Dörenthe erheblich ist, ist es aus Sicht der Stadt Ibbenbüren geboten, diesen Bebauungsplan zu entwickeln.

Der Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke kommt auch deshalb eine besondere Bedeutung zu, da die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie Grundschule, Kindergarten, Sportflächen nur dann gesichert werden kann, wenn es gelingt, ausreichend junge Familien an den Ortsteil Dörenthe zu binden.

Der Bebauungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung im Sinne des § 2 Abs. 6 Wohnungsbauerleichterungsgesetz.

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Ortsteil Dörenthe gehört zu Wohnplätzen und Gemeindeteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern und ist daher im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Zentrales Münsterland nicht dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist die zur Änderung vorgesehene Fläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung soll im Flächennutzungsplan zukünftig eine Darstellung als Wohnbaufläche u. Fläche zur Entwicklung für Natur und Landschaft erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. In diesem Sinne fügt sich die geringfügige Erweiterung des Ortsteils Dörenthe gut in den Ortsteil Dörenthe ein, so daß die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

### Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ostrand des Ortsteils Dörenthe, in Verlängerung der Neusalzer und Stettiner Straße.

Durch den unmittelbaren Anschluß des Plangebietes an die vorhandene Bebauung im Ortsteil Dörenthe ist eine gute Anbindung der geplanten Wohnbauflächen an die bestehende Siedlung im Ortsteil Dörenthe gegeben.

MS

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

### **Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird z. Zt. als extensives Grünland genutzt. An der Glogauer Straße sind bereits zwei Einfamilienhäuser gebaut worden. Die sonstigen Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes sind durch den Übergang zum Freiraum insbesondere zum südlich des Ortsteils gelegenen Dortmund-Ems-Kanales gekennzeichnet.

### **Erschließung Verkehr**

Das Plangebiet ist durch eine Verlängerung der Stettiner Straße über die Glogauer Straße und die Neusalzer Straße erschlossen. Die Straße kann als reine Wohnstraße angesehen werden und hat keinerlei überörtliche Bedeutung. Sie soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie Fernmeldeleitungen erfolgt durch die vorhandenen und nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Hauptwasserleitungen im Bereich der geplanten Straße verlegt. Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt. Für die Versorgung stehen 800 l pro Minute zur Verfügung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über die südlich des Plangebietes vorhandene Pumpstation. Soweit möglich, soll das anfallende Regenwasser in den Greenebach eingeleitet werden. Der Greenebach wird im südlichen Bereich umverlegt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Die an den geplanten Wohnstraßen neu zu errichtenden Wohnhäuser werden überwiegend über eine Verlängerung der bestehenden Trennkanalisation entwässert.

### **Bauliche Nutzung**

Die zu entwickelnden Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung überplant. Die Festsetzung für Einzelhäuser und Doppelhäuser auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung erfolgt so, daß ein der Nachfrage entsprechendes möglichst breites Angebot an Wohnbaugrundstücken gegeben ist. Um den gewünschten Siedlungscharakter in dem ländlich geprägten Ortsteil Dörenthe zu erhalten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Die sonstige Herstellung von baulichen Anlagen insbesondere Nebenanlagen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Ausweisung der einzelnen überbaubaren Grundstücke durch Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht neben der Sicherung von Straßen- und Platzräumen auch das bewußte Freihalten von Freiräumen als zusammenhängende Grünzonen und Freiflächen.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 99 Dörenthe soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## Umwelt- und Naturschutz

Um die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan ausreichend zu würdigen, wurde ein landschaftsökologischer Begleitplan in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des Begleitplanes wurde in den Bebauungsplan weitgehend eingestellt (vgl. hierzu landschaftsökologische Begleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 99 "Dörenthe [Ergänzung]", Altenberge Oktober 94).

Die Ergebnisse werden hier kurz dargestellt.

Die Erweiterung der Bebauung bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt, der ausgeglichen werden muß. Prämisse ist dabei eine Minimierung des Eingriffes, seine Minderung durch Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Landschaftsstrukturen und ein geeigneter Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Ist dies nicht möglich, so muß ein Ausgleich in den angrenzenden Landschaftsbereichen erfolgen.

### - Erhalt

Zu erhalten sind der naturnahe Teich und die ihm umgebende Feuchtwiese sowie der Bachlauf entlang der östlichen Plangebietsgrenze bis südlich des Teiches. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird hierdurch gemindert.

### - Ausgleichsmaßnahmen

#### Verlegung und naturnahe Gestaltung des Greenebaches (Fließgewässer Nr. 2500)

Im Bereich zwischen dem naturnahen Teich und dem Damwildgehege wird der Bach verlegt. Der geplante künftige Verlauf des Gewässers soll naturnah gestaltet, von dem Kleingewässer in südwestliche Richtung, das heutige Damwildgehege im Plangebiet durchziehen. Dabei trifft er jenseits der Plangrenzen wieder auf seinen alten Verlauf.

Zur Schaffung eines weiteren Feuchtbiotopes soll im Bereich des im Planentwurf für den Bachlauf vorgesehenen Grundstückes eine Bachaufweitung durchgeführt werden.

Der Bachlauf weist einschließlich seiner Böschungsbereiche eine Breite von 5 m auf. Diese Bereiche sind im B-Plan als "Fläche für die Wasserwirtschaft" ausgewiesen.

Die Verlegung bzw. naturnahe Gestaltung des Bachlaufes erfordert zur Berücksichtigung ökologischer Belange eine detaillierte Planung nach § 31 WHG (wasserwirtschaftliche Berechnungen, Querprofile, Längsschnitte, landschaftspflegerische Begleitplanung etc.).

### - Gewässerrandstreifen

Die vorliegende Planung sieht im Plangebiet zur Bebauungsseite einen mind. 5 m breiten Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Sicherung des vorhandenen Bachlaufes sowie seines neu angelegten Verlaufes vor.

Der Gewässerrandstreifen ist im B-Plan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9, Abs. 20 BauGB) ausgewiesen und dem Planentwurf entsprechend als städtisches Eigentum vorgesehen.

Eine zusätzliche Ausweisung als Fläche für die Wasserwirtschaft ist nicht notwendig, da die Unterhaltung und Pflege des alten, wie auch neuen Gewässers auch von den gegenüberliegenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen möglich ist.

- **Verrieselungsfläche**

Die westlich angrenzend an den naturnahen Teich vorgesehene Freifläche kann als Verrieselungsfläche für die Dach- und Straßenabwässer der Planerweiterungsfläche vorgesehen werden. Dadurch soll gewährleistet werden, daß die zu erwartenden geringfügigen Verschmutzungen nicht direkt mit dem abfließenden Oberflächenwasser in das Teichbiotop gelangen.

Die Verrieselungsfläche ist im B-Plan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 20 BauGB) ausgewiesen.

- **Pflegemaßnahmen**

Die im B-Plan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 20 BauGB) ausgewiesenen Bereiche sollen als offene Sukzessions- oder extensiv gepflegte Grünflächen belassen werden.

Je nach Entwicklungsziel sind dabei verschiedene Bewirtschaftungsweisen möglich.

Entlang der westlich an die im B-Plan festgesetzten Fläche für die Natur angrenzenden Gartenseite soll eine Heckenpflanzung erfolgen. Die Hecke soll 3-reihig angelegt werden mit einem Reihenabstand von je 1 m.

Die Heckenanpflanzung erfolgt auf den im B-Plan ausgewiesenen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ... zum Schutz der Ausgleichsflächen".

- **Zusammenfassung**

Der im Sommer 1994 erfaßte Bestand an Flora und Fauna wurde bewertet und das Entwicklungspotential der betroffenen Flächen dargestellt.

Darauf basierend wurden Vorschläge zu Eingriffsvermeidung, -minderung bzw. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Planes erarbeitet.

Bei plangemäßer Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann der Eingriff in den Landschaftshaushalt innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

**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 Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-Funde, 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 Bodenpflege, Münster, Tel. 02 51/21 02 52 unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz).

**Altlasten**

Nach Kenntnis der Stadt Ibbenbüren sind in dem betroffenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altlasten nicht anzutreffen. Von einer Gefährdungsabschätzung kann daher abgesehen werden.

118

### Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 2,08 ha groß und wird wie folgt gegliedert:

WA Allgem. Wohngebiet	1,42 ha
Straßen	0,18 ha
Fläche Natur u. Landschaft	0,35 ha
Wasserflächen	0,13 ha
<b>Gesamt</b>	<b>2,08 ha</b>

### Kostenschätzung

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

<i>Maßnahmen</i>	<i>Kosten</i>	<i>Stadtanteil</i>
Regenwasserkanal	110.400,00 DM	5.520,00 DM
Schmutzwasserkanal	165.600,00 DM	---
Straßen	200.000,00 DM	20.000,00 DM
Naturflächen	40.000,00 DM	---
<b>Gesamtsumme</b>	<b>516.000,00 DM</b>	<b>25.520,00 DM</b>

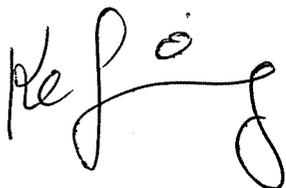
### Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die Stadt Ibbenbüren ist bestrebt, Grundstücke im Plangebiet zu erwerben und die erschlossenen Wohnbaugrundstücke nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an die ortsansässige Bevölkerung in Dörenthe weiter zu veräußern.

Die Straßen werden nach Abschluß der Kanalbaumaßnahmen als Baustraßen und nach weitgehender Herstellung der Wohngebäude endgültig hergestellt.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt



Ibbenbüren, den