

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 154 „Bekassinenweg“

1. Zweck und Notwendigkeit

Nach wie vor ist in Ibbenbüren eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Um den Freiraum zu schützen soll diese möglichst im Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche gedeckt werden.

Da seit Inbetriebnahme der Erweiterung des Klärwerkes Püsselbüren dem alten Kläranlagenstandort eine andere Bedeutung zuzuordnen ist, bietet sich die Fläche südlich des Bekassinenweges als Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung an.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es sich bei dieser Wohnbauflächenerweiterung nur um eine geringfügige Überschreitung des für den im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Wohnsiedlungsbereich handelt, wurden landesplanerische Bedenken zu dieser Erweiterung nicht gesehen. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer Wohnbaufläche wurde bereits eingeleitet und stellt einen Schritt zur Verwirklichung der Wohnbebauung südlich des Bekassinenweges dar.

3. Städtebauliche Konzeption

Für den ca. 3,5 ha umfassenden Bereich südlich des Bekassinenweges ist ein Konzept erstellt worden, das an die städtebauliche Grundstruktur der vorhandenen Wohnbebauung anbindet.

Mit der geplanten Bebauung soll eine Abrundung und gleichzeitige Ortsrandgestaltung verfolgt werden, die in einem reizvollen Kontrast zur angrenzenden Landschaft steht. Dies wird unterstützt durch eine die Bebauung umfassende Ausgleichsfläche, die Auflockerung in den Ortsrand bringt.

Die Erschließung bindet an das vorhandene Straßensystem an. Fußläufige Verbindungen zwischen den einzelnen Stichstraßen sichern kurze Wege.

Die Anordnung und Gruppierung der zukünftigen Gebäude schafft einzelne Wohnquartiere.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung

Entsprechend der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes ist im Planbereich für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur freien Landschaft ist eine breite Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.1 Grundflächenzahl

Zur Realisierung der geplanten freistehenden Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der städtebaulichen Konzeption entsprechend ist die Ortsrandbebauung eingeschossig festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der angrenzenden Wohnbebauung.

4.2.3 Bauweise

Die Funktion der Randbebauung fördert im ländlichen Raum eine aufgelockerte Gebäudeanordnung. Der Bebauungsplan setzt daher eine Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

4.2.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden definiert durch Baugrenzen, die parallel zu den Erschließungsstraße festgesetzt sind und eine straßenbegleitende Bebauung ermöglichen.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist angebunden an die vorhandenen Erschließungsstraßen Kiebitzgrund, Kiefernweg und Birkenweg, die weitergeführt werden. Der Kiebitzgrund und der Kiefernweg binden an den im Norden verlaufenden Bekassinenweg an. Ausgehend von diesen Erschließungsstraßen werden die einzelnen Wohnbaugrundstücke durch Stichstraßen erschlossen. Fuß- und Radwege sichern die kurze Verbindung zwischen den einzelnen Stichstraßen. Die Straßenquerschnitte sind so gewählt, dass für den ruhenden Verkehr ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die in diesem Raum tätigen Versorgungsträger und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene und zu erweiternde Trennkanalisation nach Norden in den Bekassinenweg. Von der Verpflichtung zu versickern oder zu verrieseln wird daher auf Grund des zu hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes abgesehen.

Zur Regenwasserrückhaltung ist nördlich des Bekassinenweges die Aufweitung des vorhandenen Gewässers 1045 geplant. Es soll sowohl das Niederschlagswasser aus dem vorhandenen Wohngebiet Schierloh-West als auch aus dem Bekassinenweg aufnehmen.

7. Denkmalschutz, Altlasten, Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Zur Sicherung der Belange der Bodendenkmalpflege ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Informationen über Altlasten liegen für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

Im Hinblick auf mögliche Geruchsimmissionen, ausgehend von der Mischwasserbehandlungsanlage und der geplanten Kompostieranlage auf dem ehemaligen Gelände der Kläranlage Schierloh, ist die Geruchssituation im Plangebiet ermittelt und beurteilt worden. Das Gutachten vom Büro Zeck vom 26. September 2000 kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bereich der geplanten Wohnbebauung aus geruchstechnischer Sicht keine Bedenken gegen eine Wohnbebauung bestehen.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Bestand

Ackerflächen:

Im Untersuchungsgebiet dominieren Ackerflächen, die zurzeit (26. Oktober 2000) mit Mais und Wintergetreide bestanden sind.

Grünland:

Diese kleine (ca. 0,5 ha), intensiv genutzte Wiese ist sehr artenarm und spiegelt in ihrer Struktur die Nutzung wieder. Hier ist eine Bebauung möglich.

Wiesensaum:

Dieser Wiesensaum darf als Rest einer ehemals häufigen Grünlandnutzung angesehen werden. Auf Grund ihrer sehr schmalen Ausbildung ist ihr ökologischer Wert als gering einzustufen.

Gehölzreihen:

Beide Gehölzreihen sind mit verschiedenen einheimischen Pflanzenarten bestanden. Sie sind reichhaltig strukturiert, zeigen einen unterschiedlichen Altersaufbau und sind daher ökologisch wertvoll, was auch die Artenvielfalt sowie die Anzahl der - nur an einem Tag (26. Oktober 2000) beobachteten Vogelarten widerspiegelt (siehe Vogelliste). Die untersuchten Gehölzreihen haben allerdings nicht nur für die Vogelwelt, sondern auch für die übrige heimische Tierwelt eine hohe Bedeutung. Gehölzstreifen oder Hecken fungieren überdies allgemein gesehen als Lärm- und Staubschutz, wirken positiv auf Klima und Boden und kommen auf unterschiedliche Art und Weise direkt dem Menschen zugute.

Beide Gehölzstreifen gehören zu den wertvollsten Lebensräumen im Planungsgebiet und sollten daher unbedingt erhalten bleiben. Von den Erlen sind etwa 50 Bäume rund 50-jährig und von den Eichen 12 Bäume 70 bis 150 Jahre alt. Alle Alteichen und Alterlen sollten daher, falls sich der Schutz der Gehölzreihen als Ganzes planerisch nicht verwirklichen lässt, vorbehaltlos geschützt werden. Das Münsterland ist seit ehemals eine gehölzdurchsetzte und heckenreiche Landschaft. Hecken und Feldgehölze besitzen einen ästhetischen Wert, sie prägen das Landschaftsbild und geben dem Westmünsterland sein individuelles Aussehen.

8.2 Planung

Nach dem im Rahmen der Planaufstellung erstellten ökologischen Fachbeitrag ist eine Bebauung grundsätzlich möglich unter Berücksichtigung umfangreicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Ausgleich im Plangebiet selbst möglich.

Ziel der Planung ist eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Bebauung und die Vernetzung der Randbereiche bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die angrenzende freie Landschaft.

Entlang des vorhandenen Gehölzbestandes aus einzelnen Großgehölzen entlang des Bekassinenweges, sowie einzelnen Großbäumen an der Einmündung Königsberger Straße bietet es sich an, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Bekassinenweg durchzuführen.

Der vorhandene Gehölzbestand bekommt eine Vorpflanzung.

Die davor liegenden Freiräume sind als Obstwiesen geplant. Obstwiesen sind Lebensräume von großer Bedeutung für Avifauna und Kleinsäuger. Insbesondere im Verbund mit Feldgehölzen und Hecken ist der Wert sehr hoch einzuschätzen.

Die Obstwiesen werden vor Zutritt und Bespielung durch einen 3-lagigen Stacheldrahtzaun geschützt.

Im Straßenraum werden heimische Gehölze gepflanzt.

9. Kompensationsberechnung (nach dem Osnabrücker Modell)

Bestand:

1. Acker- und Grünlandflächen	3,3848 ha x 1,05 WE =	3,5540 WE
2. Wege- und Straßenflächen	0,0553 ha x 0,30 WE =	<u>0,0166 WE</u>
		3,5706 WE

Planung:

1. Grünflächen, Obstwiesen	1,0510 ha x 1,40 WE =	1,4714 WE
2. Wohnbauflächen (WA)		
2.1 Bebauung	0,7916 ha x 0,00 WE =	0,0000 WE
2.2 Gärten	1,1874 ha x 1,05 WE =	1,2468 WE
3. Straßen- und Wegeflächen	0,4110 ha x 0,30 WE =	<u>0,1233 WE</u>
		2,8415 WE
	Differenz	- 0,7291 WE

Die Differenz von 0,7291 WE wird ausgeglichen an der BAB A 30, Gemarkung Riesenbeck, Flur 30, Flurstück 60. Hier ist ein Grundstück von 5,6633 ha im Eigentum der Stadt Ibbenbüren. Die südlichen 3,5 ha sind mit einem Mischwald aus Birken, Kiefern und Eichen bestanden. Der Bestand ist sehr schütter; er sollte durch eine ca. 30,00 m breite Pflanzung aus Feldgehölzen zur Autobahn hin geschützt bzw. der Waldrand aufgebessert werden (siehe Anlage).

Das vorhandene Grünland hat eine Wertigkeit von 1,25, durch die Planung wird die Aufwertung auf 2,05 WE erreicht. Diff. $2,05 - 1,25 = 0,80$ WE, $0,7291 \text{ WE} : 0,80 \text{ WE} = 0,9114$ ha. Das Feldgehölz ist 0,954 ha groß; somit ist der Ausgleich erreicht.

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Ausführung im zugehörigen Grünordnungsplan hingewiesen.

Ibbenbüren, im Mai 2001

stadt ibbenbüren

Stadtplanungsamt



Thiele