165

- Mit Ergänzungen laut Satzungsbeschluss vom 15. Mai 2002 -

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sonnenschein“

1. Erfordernis der Planung

Nach wie vor ist im Ibbenbürener Stadtteil Dickenberg eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Dieser Bedarf soll möglichst nah am Dickenberger Ortsteilzentrum und im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich gedeckt werden.

Der Änderungsbereich liegt etwa 200 m vom Dickenberger Ortsteilzentrum entfernt, ist von 3 Seiten von Wohnbauflächen umgeben und ist bereits erschlossen.

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

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - ist der Planbereich dieser Bebauungsplanänderung als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich im nördlichen Teil als Wohnbaufläche und im südlichen Teil als Wald dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gemäß § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

Überschlägig wird das Plangebiet wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Nordseite der Grundstücke Bertastraße 13, 15 und 17,
- im Osten durch die Ostseite der Bertastraße,
- im Süden durch die Nordseite der Straße „Grube Sonnenschein“,
- im Westen an der Westseite des geplanten Fußweges.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches stehen bereits vier eingeschossige Einfamilienhäuser und deren Nebengebäude. Sie sind über die Bertastraße bzw. eine Stichstraße der Bertastraße erschlossen. Auf dem südlichen Teil des Änderungsbereiches steht Wald.

Am Ostrand innerhalb des Planbereiches verläuft die Bertastraße, am Nordrand außerhalb des Planbereiches die Stichstraße der Bertastraße und am Südrand außerhalb des Planbereiches die Straße „Grube Sonnenschein“. Nördlich, östlich und südlich dieser Straßen schließt sich allgemeines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger offener Bauweise an.

Am westlichen Planbereichsrand steigt das Gelände sehr steil an und die anschließende Ackerfläche liegt etwa 5 m höher als der Planbereich. Hier handelt es sich um eine Haldenaufschüttung aus früherer Bergbautätigkeit.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1. Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die bereits vorhandenen Straßen „Grube Sonnenschein" und „Bertastraße" ausreichend erschlossen. Weitere Straßen sind zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen nicht notwendig. Im Gegenteil ist die vorhandene „Bertastraße" mit insgesamt 11 m Breite nach heutigen verkehrstechnischen Erkenntnissen als überdimensioniert zu betrachten.

Daher wird ein Teil der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um sie an die angrenzenden zukünftigen Grundstückseigentümer zu veräußern. Es handelt sich hierbei um einen 1 - 3 m breiten Streifen, der bisher als Grünfläche gestaltet ist. Trotz des dann geringeren Straßenquerschnittes verbleibt eine ausreichende Gestaltungsmöglichkeit im Straßenraum.

Der bisher geplante Fußweg an der Westseite des Änderungsbereiches entfällt, da er keine besondere Vernetzungsfunktion übernimmt und aufgrund der vorhandenen Situation nur sehr schwer zu realisieren wäre.

5.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen 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 des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandene Trennkanalisation in der Bertastraße.

Eine Versickerung bzw. Verrieselung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit nur beschränkt möglich. Zur Minimierung der Niederschlagswassermengen im Kanalsystem wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 gesichert, dass das unbelastete Niederschlagswasser - soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird - auf den Grundstücken zu versickern ist, jedoch in jedem Fall ein Überlauf der Versickerungsanlage an die Regenwasserkanalisation vorzusehen ist.

Der anfallende Müll wird gemäß § 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.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Abgesehen von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird der westliche Teil des Planbereiches als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die umgebende Bebauung den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes vorgibt.

In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Baustruktur wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festsetzt. Die höchstzulässige Geschosszahl wird auf II und die Firsthöhe auf maximal 10 m begrenzt, um die zulässigen Baukörperhöhen mit Rücksicht auf die bereits vorhandenen Gebäude einzuschränken. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird unterhalb der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine im Vergleich zur Umgebung zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden. Aus demselben Grund wird auch die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf maximal zwei beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im wesentlichen straßenbegleitend orientiert und werden durch Baugrenzen definiert. Dabei sind die Bauflächen relativ großzügig ausgewiesen, um individuelles Bauen zu ermöglichen. Die rückwärtigen Baugrenzen werden so festgesetzt, dass ein vertretbarer möglichst großer Abstand zum westlich angrenzenden Waldbestand erhalten bleibt. In den Bereichen, in denen die eigentlich vorgesehenen 35 m Abstand nicht eingehalten werden können, werden die größeren Bäume entfernt und somit einer kleinwüchsigen Pflanzengesellschaft eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt.

Zur Vereinheitlichung des Baurechtes gelten die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch für die vier bereits bebauten Grundstücke im nördlichen Teil des Änderungsbereiches. Bisher galten dort drei verschiedene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Lediglich am südlichen Rand des Änderungsbereiches wird ein 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie dient einerseits als grüne Aufenthaltszone für Spaziergänger oder Radfahrer, andererseits markiert sie den Übergang zwischen dem besiedelten Bereich und dem Freiraum.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vorhanden. Um die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

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, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (☎ 02 51/21 05-2 52), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Aufgrund der besonderen Bodenverhältnisse wird folgender Hinweis aufgenommen:

Auf großflächige und mehrgeschossige Bauweise muß verzichtet werden. Gebäude sind mit normalem Grundriss zu gestalten, auf gewachsenem Untergrund und einer Ebene zu gründen. In der Sohle der Baugrube evtl. anstehende Steinkohle muss ausgeräumt werden. Die Kosten für zusätzliche Sicherungsmaßnahmen sind vom Bauherrn zu übernehmen. Die DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH ist bereits vor Aufnahme von Planungsarbeiten über die Bauvorhaben in Kenntnis zu setzen.

8. Immissionsschutz, Altlasten

Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen, da in der Nähe des Planbereiches keine Emissionsquellen vorhanden sind, die eine Wohnnutzung beeinträchtigen.

Informationen über Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich altlastenfrei vorliegt. Belastungen aus der westlich angrenzenden Haldenaufschüttung werden nicht erwartet.

Da jedoch bekannt ist, dass das Änderungsgebiet im Bereich ehemaliger oberflächennaher Grubenbaue liegt, die teilweise aus der bis 1919 betriebenen Kohlengrube Sonnenschein resultieren, sind entsprechende Untersuchungen in Bezug auf Altlasten und im Hinblick auf die Standfestigkeit des Baugrundes in Auftrag gegeben worden. Sollten diese Untersuchungen entsprechende Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan erforderlich machen, so werden diese entsprechend ergänzt. *[1)] siehe Ergänzung (***Anlage***)

9. Umweltverträglichkeit

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen insbesondere die unter Absatz 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 Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung 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 in Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Absatz 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Absatz 9 BNatSchG nach den Vorschriften des § 1 BauGB in der Abwägung 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.

Die Art und der Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde anhand einer entsprechenden Arbeitshilfe des Landes Nordrhein-Westfalen aus 1996 ermittelt.

Der Ausgangszustand des Plangebietes stellt sich demnach wie folgt dar:

Straßen	1.680 m²
Wald	3.413 m²
Baugrundstücke	2.759 m²
gesamt	**7.852 m²**

Gemäß § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits zulässig waren.

Da es sich hier um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt, sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Ausgangszustand zu beurteilen. Demnach ergibt sich folgende Bestandsbewertung:

Nutzung	Größe	Grundwert	Flächenwert
Straßen/Wege	2.034 m²	0	0
bebaubare Flächen	997 m²	0	0
Zier-/Nutzgarten	1.762 m²	2	3.524
Parkanlage	3.059 m²	3	9.177
gesamt	**7.852 m²**	**---**	**12.701**

Zur Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist es erforderlich, neben dem Ausgangszustand auch den Planungszustand gemäß den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes aufzuzeigen.

Nutzung	Größe	Grundwert	Flächenwert
Straßen/Wege	1.450 m²	0	0
bebaubare Flächen	2.777 m²	0	0
Zier-/Nutzgarten	3.395 m²	2	6.790
Grünfl./Parkanlage	230 m²	3	690
gesamt	**7.852 m²**	**---**	**7.480**

Der Eingriffswert ermittelt sich wie folgt:

Wert des Ausgangszustandes	12.701
- Wert des Planungszustandes	7.480
gesamt	**5.221**

Da der geplante Eingriff im Wesentlichen einen 20 - 40 Jahre alten Laub-Mischwald betrifft, soll der erforderliche Ausgleich in Form einer Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Eine Ersatzaufforstung im Sinne des Bundeswaldgesetzes ist nicht erforderlich, da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

Für die Kompensation des Eingriffsflächenwertes von 5.221 ist eine Aufforstung von 2.610 m² mit standortheimischen Laubgehölzen (Code 6.6, Wert 6) auf einem Grünland (Code 3.2, Wert 4) erforderlich.

Die Aufforstung wird außerhalb des Planbereiches an einer aus forstlicher wie auch aus ökologischer Sicht sinnvollen Stelle realisiert und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt und dem Forstamt Steinfurt abgestimmt. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Ibbenbüren, Flur 35, Flurstück 1568 südlich der Straße Schleppbahn in Ibbenbüren-Laggenbeck. Dieses Grundstück in einer Größe von insgesamt 51.050 m² wird zum Teil als Wald und zum Teil als Grünland genutzt und befindet sich im städtischen Eigentum. Die vorgesehene ergänzende Aufforstung des Grünlandes entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Kümperweg". Hier ist das gesamte Flurstück 1568 als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

10. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ca. 0,78 ha groß und wird wie folgt überschlägig gegliedert:

öffentliche Verkehrsfläche	0,15 ha	19,23 %
allgemeines Wohngebiet	0,61 ha	78,21 %
Grünfläche/Parkanlage	0,02 ha	2,56 %
Gesamtfläche	**0,78 ha**	**100,00 %**

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 11. Oktober 1999

Geändert:

Ibbenbüren, 17. Januar 2000

stadt ibbenbüren

Stadtplanungsamt

Steggemann

Thiele

Ergänzungen laut Satzungsbeschluss vom 15. Mai 2002:

*** 1)**
Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass stellenweise erhöhte Blei- und Arsengehalte im Boden vorhanden sind. Das Gutachten ist auszugsweise dieser Begründung beigefügt.

In Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt wurde daraufhin folgende textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die im Plangebiet durch Signatur kenntlich gemachten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bauvorhaben können nur in Absprache mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt durchgeführt werden. Ein Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. (Diese textliche Festsetzung gilt nur solange eine mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt abgestimmte Sanierung der Flächen nicht durchgeführt wurde.)“

Die diesbezügliche Stellungnahme des Kreises Steinfurt ist ebenfalls dieser Begründung beigefügt.

Es ist beabsichtigt, jedoch noch nicht abschließend gesichert, dass die Stadt Ibbenbüren die Sanierung der betroffenen Flächen vor der Veräußerung vornimmt.