

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 97 „Grundkenliet“, 1. Änderung und Ergänzung

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Grundkenliet“ ist bereits seit 1994 rechtsverbindlich und die seinerzeit geplante Wohnbebauung realisiert. Im Norden an den Planbereich, nördlich der Alstedder Straße, grenzen die Vorbehaltsflächen für den evangelischen und den städtischen Friedhof an den Siedlungsbereich an. Diese Flächen sind planungsrechtlich im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt.

Aufgrund der veränderten Bedingungen hinsichtlich des Bedarfs an Grabstellen durch die Öffnung des katholischen Friedhofs und die hier wieder aufgenommene Belegung ist es möglich, die Friedhofsvorbehaltsfläche der evangelischen Kirche um ca. 3.000 m<sup>2</sup> zu verkleinern und einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierfür ist neben der Anpassung des Flächennutzungsplanes die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes durchzuführen.

#### 2. Festsetzungen

Der vorliegende Änderungsbereich umfaßt zum einen den Teilbereich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 97 „Grundkenliet“, der straßenbegleitend den veränderten Bedingungen angepaßt werden muß, und den Ergänzungsbereich mit den eigentlichen Wohnbaugrundstücken, die bislang Vorbehaltsflächen für den Friedhof waren.

Insgesamt ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf das im Ursprungsplan festgesetzte straßenbegleitende Verkehrsgrün ist zugunsten der Anbindung der neuen Wohnbaugrundstücke verzichtet worden. Die überbaubare Fläche ist straßenbegleitend festgesetzt und ebenso wie die eingeschossig festgesetzte Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an den angrenzenden Bereich erfolgt. Die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,3 entspricht der gewünschten aufgelockerten Bebauung am Ortsrand von Laggenbeck. Auch die Dachneigung ist wie im benachbarten Bereich mit 45 ° angegeben.

Eine Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern soll dazu beitragen, die Wohnbaugrundstücke optisch von dem benachbarten Friedhof zu trennen. Eine Fußwegeverbindung, die auf das Wegesystem des städtischen Friedhofs abgestimmt ist, ist ausgehend von der Alstedder Straße berücksichtigt und trägt zu kurzen Wegeverbindungen bei.

#### 3. Naturräumliche Situation, Eingriffsbewertung, Ausgleich

Der Ergänzungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Es handelt sich dabei um eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Relief oder besonderes Entwicklungspotential. Die genannte Fläche umfaßt ca. 3.000 m<sup>2</sup> einschließlich dem Änderungsbereich mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkehrsgrün, die überplant werden.

**Eingriffsermittlung nach der „Osnabrücker Liste“**

<b>Fläche</b>	<b>Nutzung vor dem Eingriff</b>	<b>Eingriffsflächenwert</b>	
0,3 ha	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof	0,3 x 0,6 WE =	0,2 WE
	<b>Nutzung nach dem Eingriff</b>	<b>Kompensationswert</b>	
0,072 ha	Wohnbauland GRZ = 0,3 3.000 m <sup>2</sup> x 0,3 = 900 m <sup>2</sup> 80 % - 900 m <sup>2</sup> = 720 m <sup>2</sup> versiegelte Fläche		
0,228 ha	Garten/Pflanzgebot	<u>0,228 x 0,6 WE =</u>	<u>0,137 WE</u>
	<b>Kompensationsdefizit</b>		<b>0,063 WE</b>

Aufgrund der durch die veränderte Planung nur sehr geringen ökologischen Wertverschiebung ist das Kompensationsdefizit relativ gering.

Um den Bezug zu dem Ursprungsplan weiterzuführen, ist daher die textliche Festsetzung zur Anpflanzung von entsprechenden Bäumen pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für den Bereich der Ergänzung ebenfalls aufgenommen worden und stellt den Ausgleich des Kompensationswertes sicher.

**4. Ver- und Entsorgung**

Der Ergänzungsbereich ist durch die vorhandene Kanalisation in der Alstedder Straße voll erschlossen. Kontaminationen oder belastete Flächen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

**5. Ablagerungen**

Kontaminationen oder belastete Flächen im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „ehemalige Kiesgrube Sundermann“, StUA-Nr. 3712/75. Aufgrund vorliegender gutachterlicher Untersuchungen sind Gasmigrationen nicht zu erwarten. Dennoch ist nicht völlig auszuschließen, daß sich negative Auswirkungen auf das Plangebiet über den Wirkungsgrad Grundwasser ergeben könnten, da sich die Altablagerung im Grundwasseroberstrom zum Plangebiet befindet. Aus diesem Grund wird festgesetzt, daß folgender Hinweis in den Bauschein aufzunehmen ist:

Die Entnahme von Grundwasser im Plangebiet darf nur mit Zustimmung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen. Die gesundheitliche Unbedenklichkeit der Grundwassernutzung ist gutachterlich nachzuweisen.

Stadt Ibbenbüren

*R. Alenckens (Wabel)*

Aufgestellt im November 1999