

27
21

II. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Dörenthe - Im Venn“ der Stadt Ibbenbüren

Allgemeines

Um für die ortsteilansässige Bevölkerung in Ibbenbüren-Dörenthe Baugrundstücke im angemessenen Umfang bereitstellen zu können, wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ibbenbüren der Bebauungsplan Nr. 98 "Dörenthe - Im Venn" aufgestellt. Die Planung umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Erfordernis der Planung

Die Planung ist erforderlich, um für die ortsteilansässige Bevölkerung in Ibbenbüren-Dörenthe Baugrundstücke im angemessenen 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 Bebauungsplanentwurf stellt auch in Ergänzung zu den Bemühungen der Stadt im Bereich Bebauungsplan Nr. 99 Dörenthe-Süd einen Ansatz dar, den Bauplatzmangel in Dörenthe zu beheben. Kurz bis mittelfristig könnten dann in Dörenthe 40 Bauplätze zur Verfügung stehen.

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 den 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 und Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus ist ein Teilbereich des betroffenen Gebietes auch als Grundwasserschutzgebiet Kategorie III A dargestellt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung soll im Flächennutzungsplan zukünftig eine Darstellung als Wohnbaufläche und Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. In diesem Sinne fügt sich die Erweiterung des Ortsteils gut in den bereits bebauten Zusammenhang ein, so daß eine Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht. Die Stadt Ibbenbüren geht davon aus, daß die im Rahmen der jetzt laufenden Bebauungsplanverfahren verfolgten Ziele, nämlich die Schaffung von 40 zusätzlichen Bauplätzen in Dörenthe, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

Neben dem hier vorgelegten Bauleitplanverfahren wird z.Z. auch im Süden Dörenthes ein Bebauungsplan entwickelt (Bebauungsplan Dörenthe Ergänzung Nr. 99).

Die Planung in diesem Bereich soll jedoch erst rechtsverbindlich werden, wenn die Bebauung des Plangebietes Im Venn weitgehend abgeschlossen ist. Hierüber erfolgte eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster - Landesplanung - .

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Siedlung Blankenburg im Ortsteil Dörenthe. Es wird etwa begrenzt durch die Seemannstraße im Westen, durch eine ca. 50 m tiefe parallel zur Straße Im Venn verlaufende Grenze im Osten und durch die nördliche Grenze der nördlich der Ankerstraße gelegenen Wohnbebauung.

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

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

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Baugebietes ist zur Zeit mit einem Kiefernwald bewaldet. Darüber hinaus befinden sich östlich der Straße Im Venn auch ackerbaulich genutzte Flächen. Westlich des Plangebietes ist ein vorhandener Wald, in dem eine Sportanlage sowie ein Kinderspielplatz eingefügt sind.

Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Seemannstraße und die Straße Im Venn erschlossen. Zur inneren Erschließung ist der Bau einer weiteren Erschließungsstraße vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Teile des Plangebietes befinden sich in der Wasserschutzzone III A, so daß entsprechende Vorkehrungen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben getroffen werden müssen. Hierzu sind entsprechende Hinweise für die Baugenehmigungsbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie Postleitungen 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. Das Löschwassernetz wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Insoweit wird das vorhandene Kanalisationssystem verlängert. Die Abwasseranlagen sind gem. DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachtes. Oberhalb der Einmündung der Grundstücksan-schlußleitung. Auf die Satzung der Stadt über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das Wohl der Allgemeinheit darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Für die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel ein mittlerer Flurabstand von 1,5 m gefordert. Des weiteren soll der Durchlässigkeitswert (Kp) des Bodens unterhalb der belebten Bodenzone von $= 5 \cdot 10^{-4}$ u/s bis $= 5 \cdot 10^{-3}$ m/s liegen.

Im Plangebiet sind gemäß der geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 3710, Tecklenburg, gelbweißer bis grauer Feinsand sowie grauweißer Fein- und Mittelsand anzutreffen. Dabei ist von Durchlässigkeitsbeiwerten $K_p = 1 - 2 \cdot 10^{-4}$ m/s auszugehen. Der Grundwasserstand liegt laut der hydrogeologischen Karte und eigener Untersuchungen ca. 1 - 1,5 m unter Gelände. Die Durchlässigkeit der Böden wird in der hydrogeologischen Karte mit sehr gut (a) bis mittel © bewertet.

Im Rahmen der Aufstellung des notwendigen Entwässerungsentwurfes ist die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser entsprechend ATVA 138 geprüft worden. Grundsätzlich sind danach die Voraussetzungen für das ordnungsgemäße Versickern „vor Ort“ gegeben. Jedoch ist eine vollständige Versickerung oder Verrieselung im Plangebiet nicht möglich, weil die Größe der Baugrundstücke nicht ausreicht und die Aufnahmefähigkeit des hier anstehenden Feinsandbodens begrenzt ist. Des Weiteren ist eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, z. B. bei gefrorenem Boden, nicht auszuschließen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser vorrangig ortsnah verrieselt und versickert werden soll.

Der Bebauungsplan enthält gem. § 51 a (LWG) hierzu folgende Festsetzungen:

- Entlang der Erschließungsstraßen ist eine Verkehrsgrünfläche für eine Rigolen- und Muldenversickerung als öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzulegen. Diese Anlagen sind so zu konzipieren, daß ein Abschlag in den Mischwasserkanal möglich ist.
- Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen ist der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungsanlage zuzuführen.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln, soweit dieses technisch möglich ist und das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die Art der Versickerungs- oder Verrieselungsanlagen bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen. Die Versickerungs- oder Verrieselungsanlage ist mit einem Überlauf zu versehen, der an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage anzuschließen ist. Die erforderlichen Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu betreiben.

Das Anschlußrecht gem. § 3 Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren bleibt bestehen.

Die Auswahl zwischen Flächen-, Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung sowie Sickerteich wird nicht besonders festgelegt, um den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu berücksichtigen. Es wird hierzu auf die in dem von der Stadt herausgegebenen Merkblatt aufgezeigten Versickerungs-/Verrieselungsmöglichkeiten mit Berechnungs- und Darstellungsbeispielen verwiesen.

Bauliche Nutzung

Die zu entwickelnden Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung überplant. Die Festsetzung für Einzel- und Doppelhäuser auf der Grundlage des § 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.

Um die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu beeinflussen, sind neben den im § 9 BauGB aufgeführten Festsetzungen auch Regelungen gem. § 86 BauO NW getroffen worden.

Hier ist zur Sicherung des Gesamtbildes die Festlegung Satteldach und die Dachneigung festgesetzt. Bei Einhaltung der Dachneigung sind Krüppelwalm und Walmdächer unter dem Oberbegriff S. D. mit eingeschlossen. Pultdächer und Flachdächer sollen ausgeschlossen bleiben.

Um den Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht zu sprengen, ist eine Firsthöhe festgesetzt.

Um die Straßenräume nicht unnötig einzuengen, sind Garagen und Nebengebäude vor den Baugrenzen nicht zulässig. Geringfügiges Vorspringen unter Berücksichtigung des notwendigen Stauraumes kann zugelassen werden. Dadurch wird vielmehr eine Auflockerung des Straßenbildes gefördert.

Umwelt und Naturschutz

Um die Belange von Natur- und Landschaftsschutz im Bebauungsplan ausreichend zu würdigen, wurde ein landschaftsökologischer Begleitplan in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des Begleitplanes wurde in den Bebauungsplan weitgehend eingestellt (vergl. hierzu Landschaftsökologische Begleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 98 "Dörenthe - Im Venn", Altenberge, Oktober 1994). Ersatzmaßnahme Bebauungsplan Nr. 98 "Dörenthe - Im Venn" März 1995.

Aufgrund der vorgesehenen Planungen sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen.

Minimierung:

- Erhalt von Einzelbäumen auf den jeweiligen Baugrundstücken
- Bepflanzung von mindestens 10 % der zukünftigen Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen
- Fassadenbegrünung an Garagen (30 % der geschlossenen Wandseiten)
- Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten zu Garagen mit wasserdurchlässigem Material bzw. Versickerung des hier anfallenden Regenwassers

Ausgleichsmaßnahmen

- Anpflanzung eines Gehölz- und Heckenstreifens im Bereich der Ausgleichsfläche östlich der Grundstücke Im Venn
- Erhalt der vorhandenen Waldflächen als zukünftige Sukzessionsflächen

81
75

Ersatzmaßnahmen

- Ersatz des vorhandenen Kiefernwaldes (Ersatzaufforstungsfläche 3,54 ha) durch städtebaulichen Vertrag

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wurden durch die Stadt Ibbenbüren angekauft. Die Flächen für die Ersatzaufforstungsmaßnahmen befinden sich bereits im Besitz der Stadt Ibbenbüren.

Die Stadt Ibbenbüren hat zur Herstellung der Ersatzaufforstung beim Forstamt Steinfurt einen Antrag auf Neuanlage von Wald gestellt. sofern dieser Antrag die Zustimmung der beteiligten Institutionen findet, sollen die vorgesehenen Maßnahmen, auch die Kompensationsmaßnahmen, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge der Herstellung der erforderlichen technischen Infrastrukturen hergestellt werden.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nach Kenntnis der Stadt Ibbenbüren nicht berührt. Zum Schutz nicht vermuteter, aber evtl. doch vorhandener Bodendenkmäler wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, daß der folgende Text im Baubeschein aufzuführen ist. "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 Stadt und Landschaftsverband Westfalen-Lippe; Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, Tel. 02 51/21 02 52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 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.

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

02 51/7 79 51 40 - Techn. Einsatzleitung (von 07.30 Uhr bis 08.30 Uhr)
02 51/4 11 25 05 - nach Dienst, bei aktuell Munitionsfunden

Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 2,42 ha groß und wird wie folgt gegliedert:

Wohnbaufläche WA	1,50 ha
Straßen, vorhanden	0,15 ha
Straßen, neu	0,17 ha
Natur und Landschaft	<u>0,70 ha</u>
gesamt	2,52 ha

85
76

Kostenschätzung

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

		Stadt
Regenwasserkanal	117.000	64.300
Schmutzwasserkanal	130.000	---
Straßen	301.500	30.150
Ausgleichsflächen	41.100	---
Ersatzwaldflächen	212.400	---
Gesamtsumme	802.000	94.450

Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

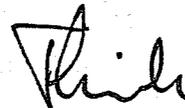
Die Stadt Ibbenbüren ist bestrebt, Grundstücke im Plangebiet zu erwerben und die erschlossenen Wohnbaugrundstücke nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an die ortsansässige Bevölkerung in Dörenthe weiterzuveräußern.

Die Straßen, soweit sie neu hergestellt werden müssen, werden nach Abschluß der Kanalbaumaßnahmen als Baustraßen und nach weitergehender Herstellung der Wohngebäude endgültig hergestellt.

Ibbenbüren, den 25.03.1996

Stadtplanungsamt

Keßling



Thiele