

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 110b „Am Lehrsteinbruch“ der Stadt Ibbenbüren

Inhalt:

- I. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**
- II. Einordnung in übergeordnete Planungen**
- III. Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließungskonzept**
- IV. Umweltbericht**

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Beschreibung der Umwelt

- Räumliche und Naturräumliche Situation
- Menschen, Tiere, Pflanzen, Landschaft
- Boden und Wasser
- Luft und Klima
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

- Vermeidung
- Verminderung
- Ausgleich

**Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen
Umweltauswirkungen**

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Zusammenfassung

V. Sonstige Planungsinhalte

- Ver- und Entsorgung**
- Flächenbilanz**
- Bodenordnung**

I. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110b „Am Lehrsteinbruch“ in seiner Sitzung am 23.07.2003 beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

II. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Bebauungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

III. Planungsanlass/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110b „Am Lehrsteinbruch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Verdichtung dieses von Bebauung umgebenden Bereiches geschaffen werden.

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird für den Planbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich eine kleine Fläche (352 m²) im westlichen Planbereich wird als Versorgungsfläche/ Löschwasserbecken festgesetzt.

Für die Bauflächen ist eine max. zweigeschossige offene Bebauung vorgesehen. Um eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung sicherzustellen, sind je Einzelgebäude max. 2 Wohnungen und je Haushälfte bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen max. 1 Wohnung zulässig.

Mit der Festsetzung "Stellung der baulichen Anlagen" (siehe zeichnerische Festsetzung) soll für den für eine Neubebauung vorgesehenen Bereich erreicht werden, dass die Gebäude parallel zum festgesetzten Zeichen errichtet werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die Baukörper in ihrer Anordnung auf dem Grundstück harmonisch in die Gesamtplanung einfügen.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Ortsbildgestaltung gesichert werden. Eine Einschränkung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und der Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Bergstraße. Von hier aus wird ein Stichweg mit Rückstoßmöglichkeit in den Planbereich geführt. Dieser geplante Stichweg erhält eine rad- und fußläufige Verbindung zu dem im Ansatz im Nordosten bereits vorhandenen Rad-/ Fußweg mit Anschluss an die Straße „Am Lehrsteinbruch“. Der Rad-/Fußweg wird ebenfalls östlich entlang des Planbereiches nach Süden auf die Bergstraße geführt.

Um die Art des Ausbaues entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan mit Ausnahme einer Rad- und Fußwegverbindung lediglich die Verkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt; dabei sind die vorgesehenen Straßenbreiten so bemessen, dass für den ruhenden Verkehr im Zuge der Realisierung der Planung ausreichende Parkflächen angelegt werden können.

Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtflächen, die von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m freizuhalten sind, für den Einmündungsbereich der Planstraße in die Bergstraße festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, dabei ist ein seitlicher Abstand von 1,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen einzuhalten, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Flächen zu schaffen. Darüber hinaus können hierdurch nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Im Rahmen der Verwirklichung der Planung (Bauantrag etc.) ist je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 PKW-Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Diese Vorgabe dient dem Ziel, den durch die Anzahl von Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf nicht auf den Bereich der öffentlichen Erschließung zu verlagern.

IV. Umweltbericht

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 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 Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas.

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.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG-neu für dieses Vorhaben nicht, da nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die einschlägigen Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Die für den Umweltbericht vorgegebene klare Struktur soll jedoch für die Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials genutzt werden.

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Durch den Bebauungsplan Nr. 110b „Am Lehrsteinbruch“ der Stadt Ibbenbüren wird eine Fläche von 7.453 m² überplant.

Die Bauflächen umfassen rd. 5.454 m² und werden insgesamt als allgemeines Wohngebiet, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es dürfen nur zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Bergstraße. Von hier aus wird ein Stichweg mit Rückstoßmöglichkeit in den Planbereich geführt. Dieser geplante Stichweg erhält eine rad- und fußläufige Verbindung zu dem im Ansatz im Nordosten bereits vorhandenen Rad-/ Fußweg mit Anschluss an die Straße „Am Lehrsteinbruch“.

Dieser Rad-/ Fußweg wird ebenfalls östlich entlang des Planbereiches nach Süden auf die Bergstraße geführt.

Beschreibung der Umwelt

Räumliche und Naturräumliche Situation

Der Planbereich gehört, laut Naturräumlicher Einheiten im Kreis Steinfurt, MEXEN und SCMITHÜSEN (1959), dem Naturraum Osnabrücker Hügelland (535) und weiterhin dem Hochplateau der Schafbergplatte (535.32) an. Südlich direkt angrenzend befindet sich die Ibbenbürener Senke (535.33).

Dieser Naturraum ist geprägt durch ein heterogenes Relief, mit abgerundeten Hügeln und tief eingeschnittenen Tälern. Die überwiegend landwirtschaftlichen Nutzflächen sind von Hecken und Kleinwaldflächen durchzogen. Nördlich der Vorhabensfläche ist der Waldanteil verglichen mit dem gesamten Schafberg recht hoch. Die Wohnbebauung von Ibbenbüren schließt talwärts im Süden an.

Die Hänge der Schafbergplatte sind potentielle Buchenstandorte. Der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) ist die Charaktergesellschaft basenarmer Silikatböden auf Sandsteinen, Grauwacken und Tonschiefer. Kennzeichnend für das Luzulo-Fagetum ist das Ausbleiben einer nennenswerten Strauchschicht und die lückige Bodenvegetation aus Azidophyten, unter denen die Drahtschmiele meist dornunierend in Erscheinung tritt. In der Baumschicht ist neben der Rotbuche auch immer die Stieleiche vorhanden.

Die oberen Hänge und Kuppen bilden potentielle Areale des Trockenen Buchen-Eichenwaldes (Fago-Quercetum typicum). Typische Bäume und Sträucher dieser Waldgesellschaft sind Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche und Ilex. Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften sind Sandbirke, Traubeneiche, Stieleiche, Zitterpappel, Eberesche, Salweide, Besenginster, Faulbau Brombeeren und das Waldgeißblatt.

Menschen, Tiere, Pflanzen, Landschaft

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Weide genutzt. Neben vorhandenen Stallgebäuden im östlichen Bereich ist die intensiv genutzte Weide stark durch Viehtritt gezeichnet.

Die Topographie des Plangebietes wird durch seine Hanglage bestimmt.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten mit einem Gefälle von ca. 10%. Im Norden beträgt die mittlere Geländehöhe ca. 105m NN und im Süden ca. 95m NN.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, geschützten Biotope etc. vorhanden. Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für diesen Bereich nicht bekannt. Aufgrund der geringen Artenvielfalt, ohne Vorkommen seltener oder geschützter Arten, sowie der Bebauung innerhalb des Plangebietes als auch der angrenzenden Bebauung hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Boden, Wasser

Die Schichten der Karbonzeit, die auf der Schafbergplatte zu Tage kommen, werden auf der Vorhabensfläche von einer quartären Grundmoräne des Pleistozän überlagert. Hierbei handelt es sich um graubraunen, sandig-steinigen Mergel oder um Lehm. Auf der quartären Ablagerungen haben sich Braunerden und Pseudogley-Braunerden, sowie stellenweise Graubrauner Plaggenesch gebildet. Diese mittel- bis tiefgründigen sandigen Lehmböden sind z.T. tiefreichend humos.

Die natürlichen hydrologischen Verhältnisse sind im Gebiet aufgrund des vorangegangenen Steinkohlenbergbaues weitestgehend verändert. Grundwasser wird nicht angetroffen.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Bodenbelastungen durch **Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen** und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 15.5.1992 (SMBl.NW.S.876) bekannt.

Luft und Klima

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine große Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Vermeidung

Bei der Auswahl der Flächen wurde die Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Freiflächen vermieden.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Ibbenbüren und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Um eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, ist eine offene Bebauung mit Begrenzung der Trauf-/Wandhöhe festgesetzt.

Verminderung

Eine Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird durch die Sicherung des Böschungsbewuchses im Zuge der öffentlichen Verkehrsstraße (Bergstraße) erreicht.

Ausgleich

Der Planbereich umfasst eine Größe von 7.453 m² und ist derzeit weitestgehend unbebaut. Der Planbereich ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Diese Vorhaben unterliegen nicht der Eingriffsregelung. Um dennoch für die künftig mögliche Versiegelung einen Ausgleich zu schaffen, wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass je angefangene 150 m² neu versiegelter Fläche mind. ein hochstämmiger Obst- bzw. Laubbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8-10 cm) auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Hierdurch werden die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt, zumal der Bereich bereits von Bebauung umgeben ist.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Menschen

Die an den Planbereich angrenzenden bebauten Flächen sowie die Gebäude innerhalb des Planbereiches werden ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Für die dort lebenden Menschen ergeben sich durch die geplante Wohnbebauung keine unzumutbaren Auswirkungen.

Tiere und Pflanzen, Landschaft

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen einen Verlust an Lebensraum. Da die Bauflächen ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden sollen und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten.

Erhebliche oder nachhaltige negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkungen für die Gebäude und der sonstigen Gestaltungsvorgaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Boden und Wasser

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der geplanten Gebäude mit ihren Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologische Regelungsfunktion mehr übernehmen können.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, zumal lediglich ein kleiner Bereich für eine zusätzliche Bebauung in Anspruch genommen wird. Das Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal im Zuge der Bergstraße eingeleitet.

Luft und Klima

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung unter Berücksichtigung der vorgegebenen Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter Denkmalpflege und Denkmalschutz

Da im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden sind und die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen festgelegt ist, sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld. Auf eine Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Neubauten bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren z.Zt. DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH abzustimmen sind.

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Entscheidung diesen Bereich einer Bebauung zuzuführen, hat letztendlich bereits mit der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan stattgefunden.

Zusammenfassung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage Besonderheiten auf:

- Bauflächen werden ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert.
- Der Planbereich ist von Bebauung umgeben. (Insellage)
- Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, geschützten Biotope etc. vorhanden. Das Vorkommen seltener Arten ist in diesem Bereich nicht bekannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sich im Wesentlichen auf die Bebauung und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen beziehen. Diese Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes durch das Anpflanzen von hochstämmigen Obst- bzw. Laubbäumen ausgeglichen, so dass aus dem vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen resultieren.

V. Sonstige Planungsinhalte

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Westlich außerhalb des Planbereiches verläuft eine 30 KV Freileitung, dabei berührt lediglich der östlich der Leitung verlaufende 10 m breite Schutzstreifen geringfügig den Planbereich.

Die ursprünglich von Ost nach West verlaufende 10 KV Freileitung im Norden des Planbereiches ist zwischenzeitlich abgerüstet worden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserleitungsnetz.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 BauO NW beachtet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Wegen der topographischen Verhältnisse wird das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Um die ordnungsgemäße Ableitung von Abwässern sicherzustellen ist aufgrund der Höhenverhältnisse ein Leitungsrecht parallel zur Bergstraße erforderlich.

Gewässer sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Gemäß Abstimmung mit der Feuerwehr ist eine Löschwassermenge von 600 l/min über 2 Std. erforderlich.

Aus dem öffentlichen Leitungsnetz steht eine Wassermenge von 200 l/min zur Verfügung. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den Planbereich ist im Westen ein Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen von über 50 m³ vorgesehen.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße des Plangebietes</u>	=	7.453 m ²	=	100,0 %
davon sind Allgemeines Wohngebiet	=	5.454 m ²	=	73,2 %
Bergstraße einschl. Böschung	=	804 m ²	=	10,8 %
Fuß/ Radweg	=	351 m ²	=	4,7 %
Innere geplante Verkehrsfläche	=	492 m ²	=	6,6 %
Versorgungsfläche/ Löschwasserbecken	=	352 m ²	=	4,7 %

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Realisierung der Planung wird über einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Ibbenbüren und dem Vorhabenträger sichergestellt.

Aufgestellt im Dezember 2004

H. Spallek, Dipl./Ing.

Stadtplanerin + Architektin

Eibenweg 13

49477 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren