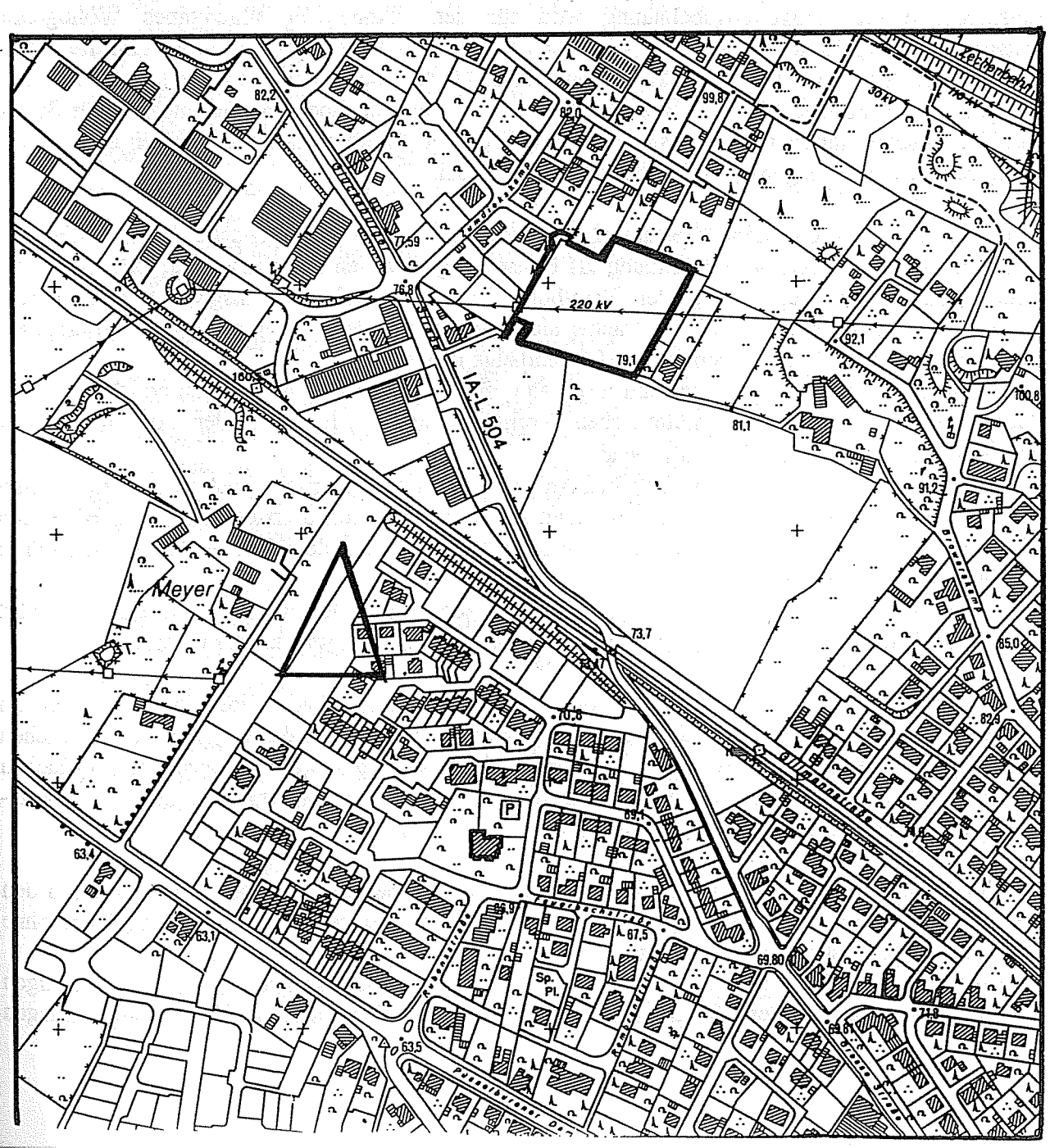
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 148 "Zumdiekskamp" der Stadt Ibbenbüren

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 12.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 "Zumdiekskamp" beschlossen. Westlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 140 "An der Glashütte" an. Um einen ordnungsgemäßen Übergang zu dieser Bebauungsplanung herzustellen, erfolgt im Randbereich die Aufhebung des Teilbereiches Bebauungsplan Nr. 140 "An der Glashütte" bei gleichzeitiger Einbeziehung in den Bebauungsplan Nr. 148 "Zumdiekskamp".

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.
Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus nachstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren von Flächen für die Landwirtschaft in "Wohnbauflächen" geändert.

Planungsanlaß/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 "Zumdiekskamp" ist erforderlich, um eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung zu erreichen.

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird für den Planbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Planbereiches ist eine offene Bauweise festgesetzt, dabei wird die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Traufhöhenbegrenzung tragen dafür Sorge, dass die Gebäude innerhalb des Planbereiches optisch den Eindruck des sogenannten eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoß vermitteln.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben in ihrer Gesamtlänge begrenzt.
Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Vorgaben sind auch bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschosszahl II^A maßgebend.
Mit der Festsetzung "Stellung der baulichen Anlagen" (siehe zeichnerische Festsetzung) soll sichergestellt 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.
Soweit Garagen und Nebengebäude nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Die Erschließung erfolgt im Verlauf der von Ost nach West verlaufenden Freileitung und wird im Nordwesten an die Straße "Zumdiekskamp" angebunden. Die Erschließung wird bis zur östlichen Plangebietsgrenze herangeführt, um hier langfristig die Zuwegung zu den angrenzenden Freiflächen zu sichern. Diese Erschließung wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze über einen Rad-/Fußweg mit der Straße Browerskamp verbunden.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.
Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt.

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen, sollen diese Gebäude jedoch einen Abstand von mind. 3,0 m zu angrenzenden Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Immissionsschutz

a) Der Planbereich wird von einer 220 KV Freileitung überspannt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt ist auf der Grundlage des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VB 28828 – (V Nr. 4/98) – v. 18.12.1998 (Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder) bei Freileitungen von 220 KV ein Schutzabstand von 15 m ausreichend. Der Abstand bezieht sich auf Bereiche, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen. Hierzu können auch Grundstücksbereiche zählen.
Der gemäß Durchführungsverordnung geforderte Schutzabstand von 15 m beidseits der Freileitung ist geringer als der von dem Versorgungsträger geforderte Schutzabstand (16 m). Im Bebauungsplan wird daher der gesamte Freileitungsbereich einschließlich 16 m Schutzabstand – beidseitig – als belastete Fläche (elektromagnetische Felder) festgesetzt mit dem Hinweis, dass sich Personen nicht regelmäßig mehrere Stunden täglich dort aufhalten sollen. Die Freihaltung des Schutzstreifens von z.B. Aufenthaltsräumen ist erforderlich, um dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder vorzubeugen.

b) Das Verkehrsaufkommen auf der Eisenbahnlinie Rheine – Osnabrück liegt bei ca. 112 Zügen tagsüber und bei Nacht 28 Zügen (beide Fahrtrichtungen). Für diese Züge kann eine mittlere Zuglänge von 200 m zugrunde gelegt werden. Daraus ergibt sich nach DIN 18005 eine maßgebliche Zuggattungslänge (Zr in m/h) von 1.400 m tagsüber und 700 m bei Nacht. Als maßgebliche Geschwindigkeit werden 80 km/h angenommen.
Die Bahnlinie liegt rd. 180 m westlich der nächstgelegenen Baugrenzen auf einem besonderen, unabhängigen Bahnkörper.

Nach Ziffer 5.2 der DIN 18005 ist bei Schienenverkehr auf besonderem, unabhängigem Bahnkörper außerhalb von Bahnhöfen ein Abzug von 5 dB vorzunehmen, um der im Vergleich zum Straßenverkehrslärm geringeren Lästigkeit des Schienenverkehrslärms Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung der angegebenen Zugfrquenzen in Verbindung mit den jeweiligen Zuglängen ergibt sich für die der Bahnlinie nächstgelegenen Wohngebäude ein Geräuschpegel von ca. 53,0 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bei den Wohngebäuden werden in der Nachtzeit um bis zu 4 dB(A) überschritten. Durch den Einbau von dichten Fenstern mit Isolierverglasung, die aus Gründen des Wärmeschutzes gesetzlich erforderlich sind, wird der Mittelungspegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen bereits eingehalten. Diese Ermittlung basiert auf der Grundlage geschlossener Fenster, so dass die Bauherren durch Hinweis im Bebauungsplan auf die Geräuscheinwirkungen durch die Bahnlinie hingewiesen werden.

Natur und Landschaft

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 Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde § 1a "Umweltschützende Belange" in die Neufassung des Baugesetzbuchs eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.
Danach wird 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 im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 BauGB 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.
Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die geplante Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.
Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.
Auch hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen einen Verlust an Lebensraum. Da die Bauflächen ausschließlich auf landwirtschaftlichen 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.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die geplanten Bauflächen nicht betroffen. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch diese Bebauungsplanung nicht zu erwarten, zumal der Planbereich bereits durch die vorhandene Leitungstrasse vorgeprägt ist und aufgrund der einzuhaltenden Schutzabstände lediglich eine aufgelockerte Einzel / Doppelhausbebauung möglich ist.

Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 u.a. auch "die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft" zu berücksichtigen. Damit wird

135

klargestellt, dass sowohl das Vermeidungsgebot als auch die Ausgleichspflicht der gemeindlichen Abwägung unterliegt.

Unter Abwägung der Belange der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke erscheint es sinnvoll, Ackerflächen im Anschluß an das vorhandene Siedlungsgebiet in Anspruch zu nehmen, da dieser Flächenbedarf sonst an anderer Stelle gedeckt werden müßte, was gegebenenfalls eine größere Beeinträchtigung des Außenbereiches nach sich ziehen würde.
Entsprechend dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes wurde bei der Auswahl dieser Flächen die Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Freiflächen vermieden.

Ausgleich des Landschaftseingriffes

Neben den vorstehenden Vorgaben zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs werden zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Pflanzgebot entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie im südwestlichen Planbereich

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke.
Die Pflanzgebote sollen innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden.

Lage im Raum und naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Ibbenbüren östlich der Glücksburger Straße (L504). Nach Norden und Westen grenzen Wohnbaugebiete mit Gärten an, nach Süden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. An der Ostseite des Plangebietes liegt ein Wohnhaus mit umgebenden Gartenflächen. Der Planbereich wird von einer 220 kV-Leitung in Ost-West-Richtung überspannt.
Das Plangebiet liegt südexponiert in Hanglage und wird ackerbaulich genutzt. Am südlichen Rand verläuft ein Privatweg, der die östlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle erschließt. Am Weg ist ein schmaler Seitengraben vorhanden, der austretendes Hangwasser abführt.

Boden

In den flachwelligen Hang- und Unterhanglagen des Teutoburger Waldes haben sich aus lehmig-sandigen Gehängebildungen oder Nachschüttsand Braunerden (z.T. Pseudogley-Braunerde oder Graubrauner Plaggenesch) gebildet. Diese lehmigen Sandböden sind z.T. tiefgründig humos und stellenweise stark steinig. Bei einer geringen bis mittleren Sorptionsfähigkeit weisen sie im allgemeinen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, wobei es vereinzelt zu Staunässe bis in den Oberboden kommen kann.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt einen konstruierten Zustand der Vegetation dar, die sich

136

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
zum Bebauungsplan Nr. 148 "Zumdiekskamp" der Gemeinde Ibbenbüren
Planungsstand: Entwurf Stand November1999

1	2	3	4	5	6	7	8

A.) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes für den Erweiterungsbereich

	Code (lt. Biotoptypen-wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grundwert A (lt. Biotoptypen-wertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert (Sp. 5 * Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 * Sp. 7)
	3.1	Acker	9171	2	1	2	18342
	1.5 2.1	Feldweg, Straßenrand, Bankette	280	2	1	2	560
		Summe (Spalte 4)	**9451**	**Gesamtflächenwert A Summe Spalte 8**			**18902**

B.) Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Code (lt. Biotoptypen-wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m2)	Grundwert P (lt. Biotoptypen-wertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert (Sp. 5 * Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 * Sp. 7)
	1.1	versiegelte Flächen (bebaubare Flächen)	1850	0	1	0	0
	1.1	versiegelte Flächen (Straßen u. Wege),	1266	0	1	0	0
	4.1	Nutz- und Ziergarten	4235	2	1	2	8470
	8.1	Anpflanzungen	2100	6	1	6	12600
		Summe (Spalte 4)	**9451**	**Gesamtflächenwert B Summe Spalte 8**			**21070**

C.) Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) = + 2168

unmittelbar nach Einstellung der menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen ergeben würde. Sie ist Ausdruck des biotischen Potentials einer Landschaft.
Im Plangebiet würde sich als natürliche Waldgesellschaft der feuchte bis trockene Eichen-Buchenwald mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald einstellen. Charakteristische Baum- und Straucharten dieser Waldgesellschaft sind:

Buche - Fagus silvatica
Traubeneiche - Quercus petraea
Stieleiche - Quercus robur
Hainbuche - Carpinus betulus
Vogelkirsche - Prunus avium
Sandbirke - Betula pendula
Zitterpappel - Populus tremula *)
Eberesche - Sorbus aucuparia
Salweide - Salix caprea
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna u. oxyacantha
Schlehe - Prunus spinosa
Hundsrose - Rosa canina
Besenginster - Cytisus scoparius
Faulbaum - Rhamnus frangula
Brombeeren - Rubus spec. *)
Himbeere - Rubus idaeus
Waldgeißblatt - Lonicera periclymenum

*) Wegen des starken Wachstums und der raschen Vermehrung ist auf das Anpflanzen von Zitterpappel und Brombeere zu verzichten.
Die oben genannten Arten finden bei Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes Verwendung; zusätzlich mußte jedoch im Rahmen der Vorgabe der Gehölzarten (sh. Textliche Festsetzung Nr. 3) berücksichtigt werden, dass innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung Gehölzarten mit einer max. Endwuchshöhe von 5 m zur Ausführung gelangen dürfen.

Bilanzierung des Eingriffs

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt entsprechend der durch die Landesregierung Nordrhein- Westfalen herausgegebenen "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".
Die Bewertung des Untersuchungsraumes wird auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet ist, sind in der Biotoptypenwertliste (siehe Arbeitshilfe NRW) vorgegeben. Der Grundwert der Biotoptypenwert-liste bewertet den Regelfall. Bei atypischer Ausprägung der Flächen sind die Qualitätsunterschiede durch einen Korrekturfaktor auszugleichen.
Diese Arbeitshilfe sieht eine Bewertung der Eingriffssituation auf der Grundlage der nachstehenden Tabelle in folgenden Schritten vor:

A) Bewertung der Ausgangssituation des Untersuchungsraumes
B) Bewertung des Zustands des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
C) Erstellung einer Gesamtbilanz

Aus der vorstehenden Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsüberhang von 2168 Einzelflächenwert. Dies macht deutlich, dass der Ausgleich durch die im Bebauungsplan getroffenen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Planbereiches geleistet werden kann.

Ver- und Entsorgung, Gewässer

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

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes, wobei aus dem Leitungsnetz 48 m^3 / h (entspricht 800 l/min) Löschwasser zur Verfügung stehen.

Der Planbereich wird von einer 220 KV Freileitung überspannt. Da eine Verlegung etc. dieser Freileitung nicht vorgesehen ist, wird diese im Bebauungsplan mit den entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt.

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. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrzufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde 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.

Mit Bericht E – 3925/1835 vom 18.8.99 ist die Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser untersucht worden, mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist.
Das Regenwasser soll dem Regenwasserkanal in der Glücksburger Str. zugeleitet werden. Ein entsprechender Gestattungsvertrag hinsichtlich der Verlegung der entsprechenden Leitungen zur Glücksburger Str. hin ist notariell beurkundet.

Gewässer sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

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.

137

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Z. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 15.5.1992 (SMBI. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern 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 im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt im November 1999

H. Spallek, Dipl./Ing.
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren