

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 b „Heitkampsiedlung“

1. Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan umfasst den bereits bebauten Bereich zwischen der Hopstener Straße im Osten, der Rheiner Straße im Süden und den im Norden angrenzenden Bebauungsplan Nr. 40, der auch die Schule planungsrechtlich erfasst. Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit zum Teil großen Gärten. Entlang der Rheiner Straße sind unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Insbesondere um im Bereich des Heitkampweges, der ausgebaut werden soll, wie auch der Rheiner Straße mit den gewerblichen Nutzungen die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Parallel ist die Veränderungssperre beschlossen worden, um gegebenenfalls Einfluss auf neue Nutzungen zu nehmen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt parallel zur Rheiner Straße einen Bereich als gemischte Baufläche dar; darüber hinaus ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und weist ein allgemeines Wohngebiet und an der Rheiner Straße ein Mischgebiet aus.

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist an der Rheiner Straße ein Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht den dort angesiedelten Nutzungen und sichert den Bestand planungsrechtlich ab. Die frühere Planungsabsicht, besondere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufzunehmen, wird nicht weiter verfolgt. Der darüber hinausgehende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was der vorhandenen Wohnnutzung entspricht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Um dem Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung Rechnung zu tragen, ist die Grundflächenzahl im Plangebiet überwiegend mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Höchstgrenze für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Geltungsbereich ist sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch für das Mischgebiet die Geschossflächenzahl bei festgesetzter zweigeschossiger Bebauung mit 0,8 ausgewiesen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im Wesentlichen an dem Bestand. Im Wesentlichen ist für die Wohnbebauung ein Vollgeschoss festgesetzt. Um hier dem Bestand etwas Spielraum zu ermöglichen, ist durch textliche Festsetzung ergänzt, dass die Geschosszahl um ein Geschoss überschritten werden darf, wenn dieses ein Dachraum ist. Zweigeschossig festgesetzt ist der bereits zweigeschossige Bestand innerhalb des Wohngebietes. Für das Mischgebiet ist insgesamt die Zweigeschossigkeit festgesetzt.

4.3 Bauweise

Parallel zur Rheiner Straße ist für das Mischgebiet die offene Bauweise ausgewiesen, um hier der zukünftigen Entwicklung einen möglichst großen Spielraum zu geben.

Im übrigen Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Diese Ausweisung ermöglicht bei der vorhandenen Bebauung durch Anbauten eine zusätzliche Wohneinheit.

4.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Großzügige Baufelder bieten Spielraum für eine individuelle Nachverdichtung.

5. Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Rheiner Straße und der Hopstener Straße. Beide Straßen übernehmen keine Erschließungsfunktion für einzelne Grundstücke. Ein Ringstraßensystem ausgehend von der Straße Heitkampweg als übergeordnete Erschließungsstraße sichert die flächendeckende Anbindung der Grundstücke. Einzelne Abschnitte sind durch Fuß- und Radwege miteinander verbunden, um kurze Wege sicherzustellen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Planbereich ist im Wesentlichen bebaut und ist planungsrechtlich bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eingriffsregelung kommt damit nicht zum Tragen.

7. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Denkmäler

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das bestehende Wohngebiet ist durch das vorhandene Kanalsystem bereits ausreichend ver- und entsorgt.

Der Tankstellenbetrieb auf dem Grundstück an der Rheiner Straße ist als Bodenbelastungsverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt verzeichnet. Für weitere innerhalb des Plangebietes befindliche Gewerbestandorte kann sich aufgrund der bisherigen bzw. bestehenden Nutzung (Kfz-Werkstatt etc.) der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ergeben. Nähere Hinweise liegen der Unteren Bodenschutzbehörde bisher nicht vor.

Denkmäler oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

8. Immissionsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Richters und Hüls ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet mit einer Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sowohl auf der Rheiner Straße, wie auch auf der Hopstener Straße, hier

vor allem durch den „Halden-Verkehr“ der DSK. Das Gutachten gibt an, dass die technischen Orientierungswerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum zum Teil deutlich überschritten werden.

Da der Planbereich im Wesentlichen bebaut ist und es nur um eine Nachverdichtung geht und die Stadt Ibbenbüren im Plangebiet über keine Flächen zur Errichtung von Lärmschutzanlagen verfügt, muss der Lärmschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden gesichert werden. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind in Form einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bestehen trotz zum Teil deutlicher Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 keine Bedenken gegen die Überplanung der Heitkampsiedlung.

Dies ist deshalb vertretbar, da zu den Straßen hin ausreichend passiver Schallschutz angelegt werden kann und die Bebauung zumindest an den rückwärtigen, im „Lärmschatten“ gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist, was Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulässt.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, im April 2005

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung

Henckens-Kratzsch

Henckens-Kratzsch

Thiele

Thiele