Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 22 „Hyddenburg“

Erfordernis der Planung

Im Südwesten der Widukindstraße ist entlang der vorhandenen Straßen eine ein- und zweigeschossige sogenannte Blockrandbebauung vorhanden. Die innenliegenden Freiflächen, die früher als Nutzgärten bewirtschaftet wurden, sind zum Teil in den vergangenen 10 Jahren nach und nach gemäß § 34 BauGB bebaut worden. Hierfür ist eine Baustraße angelegt worden.

Nunmehr soll am Ende dieser Straße ein Wohngebäude errichtet werden. Um den Abschluss der möglichen Restbebauung zu regeln und auch die Verkehrsfläche für eine Wendemöglichkeit am Ende der Baustraße rechtlich abzusichern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Ziele der Raumordnung und übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist das ganze Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die Realisierung der hier möglichen und geplanten Vorhaben nicht erforderlich.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt süd-westlich des Zentrums der Kernstadt und wird nördlich vom Merschweg, östlich von der Planestraße, südlich von der Ubostraße sowie westlich von vorhandener Bebauung begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitgehend mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Über den Vollgeschossen dominieren Walm- und Satteldächer mit einer teilweise hohen Dachneigung.

Geschäftsnutzungen bzw. Dienstleistungsunternehmen sind hier nicht bzw. nur in geringen untergeordnetem Umfang angesiedelt.

Nordöstlich der Widukindstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 134 „Bachstraße“, der hier die Bebauungsmöglichkeiten rechtlich absichert. Ansonsten werden baulichen Aktivitäten gemäß § 34 BauGB geregelt.

Nordöstlich der Widukindstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 134 „Bachstraße“, der hier die Bebauungsmöglichkeiten rechtlich absichert. Ansonsten werden baulichen Aktivitäten gemäß § 34 BauGB geregelt.

Erschließung, Verkehr

Das Plangebiet ist durch die umgebenden städtischen Straßen erschlossen. Für die innere Erschließung ist eine Wohnstraße mit neu gestalteter Wendemöglichkeit festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung im Plangebiet mit Wasser, Strom und Gas sowie Fernmelde- und Kommunikationsleitungen erfolgt durch die vorhandenen und nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wurden die Hauptwasserleitungen im Bereich der geplanten und teilweise vorhandenen Straße „Hyddenburg“ verlegt. Das notwendige Löschwasser wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Die an der neuen geplanten Wohnstraße neu zu errichtenden Wohnhäuser werden über neue Leitungen im Trennsystem entwässert und der zentralen Kläranlage zugeführt. Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt.

Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z. B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser, Zisterne) wird hingewiesen.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

Die Wertstoffe, Altpapier, Gelbe Säcke usw. werden unter Beachtung der geltenden Gesetze eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. wiederverwertet.

Die nächste Wertstoffsammelstelle ist im Bereich der „Groner Allee/Weberstraße“ in ca. 300 m Entfernung vorhanden.

Bauliche Nutzungen

Der umgebende Wohnbereich wird geprägt von Einfamilienhausbebauung. Ausnahmsweise sind Mehrfamilienhäuser vorhanden. Diese vorhandene Struktur soll auch zukünftig beibehalten werden, wobei die im Inneren des Planbereichs - an der Straße Hyddenburg - liegende Bebauung sich eher auf die Einfamilienhausbebauung beschränken soll.

Dementsprechend werden Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten und zum Maß der Nutzung getroffen.

Umwelt und Naturschutz

Unter dem Aspekt des Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes des Bundesnaturschutzgesetzes ist diese innerstädtische Überplanung ein Beitrag zur Schonung und Einsparung der Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Freiflächen.

Da hier ein bereits bebautes Gebiet nur nachverdichtet wird, ist der Forderung nach sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Festsetzungen der Grundfläche ist die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt.

Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft erhalten werden.

Durch die Festsetzung, pro 250 m² Grundfläche einen großkronigen Laub- oder Obstbaum zu planen sowie die Empfehlung, die Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material zu pflastern, sind die umweltschützenden Belange berücksichtigt. Des Weiteren wird im Plan die Empfehlung festgeschrieben, das Niederschlagswasser möglichst zu versickern bzw. zu nutzen.

Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Wegen der Geringfügigkeit der noch zu realisierden Bebauung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 (2) Satz 2, 2. Halbsatz BauGB nicht durchgeführt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

Zum Schutz nicht vermuteter aber evtl. doch vorhandener Bodendenkmäler wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, dass der folgende Text im Bauschein aufzuführen ist:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden."

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodenpflege, Münster, ☎ 02 51 / 21 02-52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Altlasten und Immissionsschutz

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preußische Landesaufnahme 1895 - M 1 : 25.000) wurde festgestellt, dass die in dem Planbereich gelegenen Wohnbauflächen gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die überplanten Wohnflächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören, zumal bei der Errichtung der umgebenden Wohngebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden.

Von der Widukindstraße (L 504) als eine der Hauptdurchgangsstraßen der Stadt gehen Lärmemissionen aus. Da hier eine weitgehend geschlossene Bebauung vorhanden ist, sind aktive Schutzmaßnahmen bis auf das Aufbringen eines lärmmindernden Fahrbahnbelages nicht möglich. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt, die im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Baufreistellung den Bauwilligen zur Auflage gemacht werden.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 13. Februar 2002

stadt ibbenbüren

Stadtplanungsamt

~~Keßling~~

Thiele