

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Fisbecker Esch“ der Stadt Ibbenbüren

Allgemeines

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 26. Juni 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Fisbecker Esch“ beschlossen.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes grenzt südöstlich an den Siedlungsteil Fisbecker Forst an. Hier soll unter Wahrung ökologischer Leitziele kostensparend gebaut werden, um dem dringenden Wohnbedarf abzuwehren.

Das Gelände hat eine extreme Südhanglage. Zwischen der „Eichendorffstraße“ im Norden und der „Schleppbahn“ im Süden ist ein Höhenunterschied von rund 20 m zu verzeichnen.

Erfordernis der Planung

Da der Eigentümer dieser seit 1978 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen verkaufsbereit war und in der Stadt Ibbenbüren nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten. Der Planbereich bildet den Abschluß der Siedlung Fisbecker Forst nach Südosten und ist dem Siedlungsschwerpunkt Laggenbeck zuzuordnen.

Der überwiegende Teil der Wohnsiedlung wird durch die Ibbenbürener Baugenossenschaft realisiert, die hier Modellbauvorhaben errichten möchte. Diese Vorhaben sollen Impulse für ein verdichtetes Bauen im ländlichen Raum geben und wegweisend aus ökologischer, sozialer, architektonischer und städtebaulicher Sicht sein. Es sollen Impulse für innovativen Siedlungsbau im ländlichen Raum unter Einbeziehung landschaftsplanerischer Aspekte gegeben werden.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt und im seit 1978 rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich. Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft überlagern im Bebauungsplan das allgemeine Wohngebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Fisbecker Forst - Schleppbahn“ grenzt im Südwesten an das Plangebiet an und wird parallel geändert, um eine gewünschte verkehrliche Verknüpfung rechtlich abzusichern. Im Süden, durch einen Waldgürtel getrennt, schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Kümperweg“ an.

Unter dem gesamten Planbereich geht der Bergbau um. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Plan eingetragen. Die bergbaulichen Belange wurden bei den Planungen berücksichtigt.

Planungskonzept/Erschließung

Der Bebauungsplan bildet den Abschluß der Wohnsiedlung „Fisbecker Forst“. Dieser Bereich hat sich aus einer in den 50er Jahren entstandenen Bergarbeitersiedlung entwickelt. Aufgrund der geologischen und bergbaulichen Gegebenheiten ist nur der nördliche Teil bebaubar.

Unter Berücksichtigung der Topographie sind 3 Bauzeilen in Ost-West-Richtung geplant. Am Eingang des neuen Siedlungsabschnitts ist eine Stellplatzanlage vorgesehen, die Besucher und Bewohner gleichermaßen anregen soll, die Wohn- und Lebensbereiche von unnötigem Individualverkehr freizuhalten. Eine verkehrliche Verknüpfung mit den angrenzenden Wohnbereichen ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht unproblematisch. Auch aus diesem Grund ist ein sogenannter Bedarfsweg, der die Anbindung an Fuß- und Wanderwege sichern soll, ausgewiesen. Bei Bauarbeiten und extremer Wetterlage soll eine zusätzliche Verkehrsanbindung gegeben sein. Dieser Bedarfsweg wird vor Baubeginn der ersten Häuser als Baustraße zur Verfügung stehen.

Des Weiteren soll zur besseren Verteilung der Verkehrsströme neben der Zufahrt vom Norden und Westen (Eichendorffstraße/Holtkamp) eine Anbindung nach Süden über den bisherigen Fußweg mit Anschluß an den Nibelungenberg geschaffen werden. Über diese verschiedenen Zufahrtsmöglichkeiten ist eine möglichst störungsfreie Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und eine Verknüpfung mit den angrenzenden Wohngebieten gegeben.

Fußwegverbindungen mit Gehrechten für die Allgemeinheit geben dem neuen Wohngebiet Durchlässigkeit und sollen die Wohnqualität unterstützen.

Das gesamte Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl orientiert sich mit einem Wert von 0,4 an den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen und dabei den Gesamtflächenverbrauch zu begrenzen.

Da die versiegelten Straßenflächen auf ein Minimum reduziert werden sollen, sind im Bebauungsplan die Verkehrsfläche mit Einzelheiten hinsichtlich der Ausbaumerkmale (z. B. Fahrbahnbreite, Gehwege etc.) festgesetzt.

Im Rahmen des Straßenausbaues werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche genutzt.

Die südlich der Bebauung gelegenen Flächen sollen extensiv genutzt werden. Hier ist geplant, Streuobstwiesen anzulegen.

Natur und Landschaft

Da zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen und hier ein Siedlungsbereich angerundet werden soll, ist der damit verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen.

Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen ist ein ökologischer Fachbeitrag erstellt worden. Die danach vorgeschlagenen notwendigen Maßnahmen sind in die Planungen einbezogen worden. Darüber hinaus soll zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich versucht werden, den Siedlungsrand nach Osten hin einzugrünen. Grundsätzlich wird durch die Abrundung des Siedlungsbereiches nach Süden hin das Orts- und Landschaftsbild eine Verbesserung erfahren.

Das Gutachten des Planungsbüros Grüning, Osnabrück, vom 7. November 1997 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

In diesem Gutachten ist eine Sukzessionsfläche als Ausgleichsmaßnahme beschrieben. Diese Fläche soll jedoch als Obstwiese ausgeführt werden. Dadurch wird in der Kompensationsberechnung ein Defizit entstehen, welches jedoch im Rahmen einer Bepflanzung einer ca. 2.000 m² großen städtischen Fläche (Flur 35, Flurstück 273) zusätzlich angeglichen werden soll.

Die Eingrünung des gesamten Siedlungsbereichs nach Osten hin kann nicht konkret in die Kompensationsberechnung einbezogen werden, da die Realisierung noch nicht gesichert ist.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Neuaufstellung und Änderung des benachbarten Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Erdgas erfolgt durch die Erweiterung der Netze.

Eine zentrale Heizanlage (Grundlage Erdgas) soll die von der Baugenossenschaft erstellten Gebäude über ein Nahwärmenetz versorgen. Ein Anschluß der übrigen Häuser ist denkbar.

Das Schmutzwasser wird einem Mischkanal (Hauptsammler der Siedlung „Fisbecker Forst“) zugeleitet und gelangt über den Hauptsammler „Ost“ zur städtischen Kläranlage in Püßelbüren. Für die Erstellung oder wesentliche Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrundeliegende Planung wird eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Über die Möglichkeit, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sind Untersuchungen durchgeführt worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß Versickern und Verrieseln aufgrund der Bodenverhältnisse und der Topographie unter Beachtung der derzeitigen bekannten A.T.V. Richtlinien ausscheidet. Eine aufnahmefähige Vorflut ist nicht vorhanden.

Auf einen gutachterlichen Nachweis kann verzichtet werden.

Im Rahmen der Objektplanungen der Baugenossenschaft wird jedoch die Regenwassernutzung als Brauchwasser und die dezentrale Rückhaltung, berücksichtigt, um die Einleitung in den Mischkanal zu verzögern bzw. zu reduzieren.

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

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

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Z. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15. Mai 1992 (SMBI NW. S. 876) bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmäler nicht vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da nur zwei Haupteigentümer über die Flächen verfügen und die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Flächen bereits in Besitz der Stadt sind.

Kosten

Bezüglich des Baues der Erschließung werden mit den Eigentümern Verträge abgeschlossen, so daß auch bezüglich der Kosten entsprechend den geltenden Satzungen der Stadt Regelungen getroffen werden.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 20. Januar 1998

Stadtplanungsamt

Keßling

Thiele

