

1 . A u s f e r t i g u n g

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 40 „Sonnenschein“, 5. Änderung

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Sonnenschein“ ist bereits seit 1974 rechtsverbindlich und wurde in dieser Zeit durch mehrere Änderungen fortgeschrieben.

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind relativ eng gezogen. Sowohl die Baufelder als auch das Maß der baulichen Nutzung zusammen mit den gestalterischen Festsetzungen geben nur wenig Spielraum für individuelle Bauwünsche.

Obwohl heute darin der Reiz des Wohnquartiers liegt, das sich durch ein relativ einheitliches Erscheinungsbild präsentiert, soll der Bebauungsplan den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Sowohl der Abbau der oberirdischen 30 KV-Hochspannungsleitung, deren Trasse noch im Plan festgesetzt ist, als auch individuelle Wünsche nach baulichen Veränderungen auf den teilweise sehr großen Grundstücken sind Anlass den Bebauungsplan in einem größeren Teilbereich zu überarbeiten und damit der heutigen Gesetzgebung anzupassen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht der Ausweisung als allgemeinem Wohngebiet (WA).

3. Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen ist darauf verzichtet worden, den Geltungsbereich in reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet zu unterteilen. Dem allgemeinen Trend entsprechend, neben dem Wohnen auch noch das Wohnen ergänzende Nutzungen zu ermöglichen, ist das gesamte Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Um dem Änderungsziel einer sinnvollen Nachverdichtung Rechnung zu tragen, ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese entspricht der Höchstgrenze für das allgemeine Wohngebiet.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Bereich der festgesetzten Zweigeschossigkeit ist die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bisherigen Festsetzung und entspricht im Wesentlichen dem Bestand. So ist der westliche Randbereich des Quartiers eingeschossig ausgewiesen, während innerhalb des Siedlungsbereiches eine Zweigeschossigkeit festgesetzt ist. Durch textliche Festsetzung wird ermöglicht, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, wenn die GFZ eingehalten wird. Damit bietet der Dachraum zusätzliche Aufenthaltsqualität.

4.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Diese Ausweisung soll dazu beitragen, durch Anbauten eine zusätzliche Wohneinheit zu ermöglichen.

4.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden definiert durch Baugrenzen und Baulinien.

Im Plangebiet sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Großzügige Baufelder bieten Spielraum für eine individuelle Nachverdichtung. Zum öffentlichen Raum ist ein angemessener Abstand beibehalten, so dass das Straßenlichtprofil erhalten bleibt.

5. Verkehr

Das städtebauliche Konzept für die Erschließung des Wohngebietes wurde mit dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 bereits festgeschrieben. So liegt der Konzeption ein Straßen- und Wegesystem zugrunde, das verkehrsberuhigt ausgebaut ist. Fußläufige Verbindungen zwischen den Wendeplätzen gewährleisten kurze Wege innerhalb des Wohngebietes.

Der Straßenraum bietet ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr.

6. Grünflächen

Im Geltungsbereich ist eine überdurchschnittlich große öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese ist unterteilt in die Zuweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“. Die Fläche stellt ein außergewöhnliches Angebot an Erholungsraum und Freizeitwert dar. Da die Fläche sich im Eigentum der Stadt befindet, ist der Baumbestand nicht gesondert festgesetzt.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Planbereich ist seit 1974 überplant und im Wesentlichen bebaut. Mit der Überarbeitung ist eine Anpassung an die heutige Gesetzgebung beabsichtigt, die Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen, da die verfolgte Nachverdichtung sich im Rahmen bereits möglicher Versiegelung innerhalb vorhandener Gärten bewegt.

Mit Rücksicht auf den westlich des Änderungsbereiches angrenzenden Wald, der im Ursprungsplan weiter als Wald festgesetzt ist, sind die Baurechte hier nicht über das schon bestehende Maß des rechtsverbindlichen Planes hinausgehend erweitert worden.

8. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Denkmäler, Bergbau

Die Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes sind diesbezüglich keine Veränderungen zu erwarten.

Ebenfalls sind Altablagerungen, Denkmäler oder Bodendenkmäler nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt im Bereich bergbaulicher Aktivitäten.

Es liegt diesbezüglich eine Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie in NRW vor.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sonnenschein“ liegt teilweise über den Bergwerksfeldern „Glücksburg Reservat“ (Steinkohle) und „Friedrich Wilhelm“ (Eisenstein). Eigentümer der Bergwerksfelder sind die DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH, Ibbenbüren und die Klöckner Werke AG, Duisburg.

Nach Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Baugebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches des Steinkohlebergbaus durch das aktive Bergwerk „Ibbenbüren“.

Westlich des Baugebietes ist nach Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg oberflächennaher Bergbau bzw. Tagebau betrieben worden, der auch heute noch auf den Planbereich nachwirken kann.

Auch möglicherweise nicht dokumentierter „Uraltbergbau“ oder widerrechtlicher Bergbau durch Dritte kann von der Bezirksregierung Arnsberg für den westlichen Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Die Belange sind insofern berücksichtigt als die angegebenen Tagesöffnungen in den Plan übernommen wurden. Es handelt sich hier um drei Stollenmundlöcher aus den Jahren 1920 - 1922 der Kleinzeche Sonnenschein, wobei zwei innerhalb des Planbereiches liegen. Da der Bezirksregierung Arnsberg keine Erkenntnisse über eine Sicherung der Tagesöffnungen vorliegen, sind Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Stollenmundlöcher nicht möglich, so dass bei einer Bebauung ein Sachverständiger einzuschalten ist. Darüber hinaus ist der Hinweis aufgenommen, dass innerhalb des westlichen Bereiches für den oberflächennahen Bergbau bei einer späteren Bebauung durch Einzelfallprüfung zu untersuchen ist, ob ggf. ehemals vorhandener Tagesabbau spezielle Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen für den Wohnungsbau erforderlich macht.

9. Gestaltung

In Verbindung mit der BauNVO sind im Plangebiet gestalterische Festsetzungen getroffen. Sie orientieren sich im Wesentlichen an dem Bestand, so ist die festgesetzte Dachneigung relativ großzügig bemessen, um Veränderungen ausreichend Spielraum zu geben.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, April 2004

stadt ibbenbüren

Stadtplanungsamt



Thiele