

**Begründung
zur 1. vereinfachten Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 83 „Rosenstraße-Süd“**

1. Erfordernis der Planergänzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 83 „Rosenstraße-Süd“ endet der Drosselweg vor einer Wald- und Ackerparzelle.

Der Eigentümer beabsichtigt, hier zwei neue Grundstücke zum Bau von Einfamilienhäusern zu veräußern.

Um die Absicht rechtlich abzusichern, ist die Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 83 „Rosenstraße-Süd“ notwendig. Inhalt der Änderung ist auch die Waldumwandlung, die Berücksichtigung von Naturschutzbelangen und die Bewältigung der von der Autobahn ausgehenden Emissionen.

2. Abgrenzung des Ergänzungsbereiches

Das Ergänzungsgebiet liegt südwestlich des Laggenbecker Zentrumsbereiches und bildet den Abschluß der Bebauung. Das Plangebiet ist ca. 4.000 qm groß und beinhaltet neben den Verkehrsflächen und Flächen für Anpflanzungen nur 2.500 qm reine Wohnbauflächen. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der Plandarstellung.

Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse und die überörtliche Planung

Wie unter Punkt 1 beschrieben, beinhaltet die Planergänzung nur eine Erweiterung der Wohnbauflächen und damit verbunden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Die Änderung dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

Festsetzung der Ergänzung

Der für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehene Bereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in bis zu zweigeschossiger Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m geplant. Die Anzahl der Wohnungen ist auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

Die Anbindung erfolgt über die Verlängerung des Drosselweges. Von diesem Weg aus sind auch die angrenzenden Wald- und landwirtschaftlichen Flächen erschlossen. Die übrigen Festsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzungen sind in Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan getroffen worden.

3. Immissionsschutz

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie auch für die vereinfachte Ergänzung sind Lärmschutzgutachten erstellt worden. Diese Gutachten belegen, daß bei Festsetzungen von Lärmschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 zur Autobahn hin ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist. Aufgrund der allgemein erhöhten Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz sind bei Einbau entsprechender Fenster die Notwendigkeiten des passiven Lärmschutzes erfüllt. Zusätzlich sollen zum Schutz des Freiraumes, hier insbesondere der Terrassen und Freisitze, Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Entsprechende Festsetzungen sind in der Bebauungsplanergänzung eingetragen.

4. Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der zwei Baugrundstücke erfolgt durch eine Verlängerung des vorhandenen Drosselweges.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie Postleitungen erfolgt durch die vorhandenen und nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Wasserleitungen im Bereich der geplanten Straßen verlegt. Das Löschwasser wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Die an den geplanten Wohnstraßen neu zu errichtenden Wohnhäuser werden überwiegend über die Erweiterung der bestehenden Trennkanalisation entwässert.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse (steiniger Lehmboden) nur bedingt möglich. Insofern werden keine diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

5. Natur und Landschaft

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz müssen Eingriffe im Plangebiet, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, vermieden bzw. ausgeglichen werden, sofern ein Eingriff nicht vermeidbar ist.

Für den zu erwartenden Eingriff und für die Waldinanspruchnahme ist in Abstimmung mit den Betroffenen ein Grünordnungsplan erstellt worden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Plan festgesetzt bzw. verzeichnet.

6. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

7. Altlasten

Die Flächen sind bislang nur land- und forstwirtschaftlich genutzt worden, so daß keine Altlasten vermutet werden.

8. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 4.000 qm groß.

Die Verkehrsfläche beträgt ca. 250 qm, die Wohnbaufläche ca. 3.700 qm, davon sind mit Pflanzgeboten 1.250 qm belegt, so daß als Baufläche 2.500 qm verbleibt.

9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die neue Straße wird nach Abschluß der Kanalbaumaßnahmen als Baustraße und nach Herstellung der Wohngebäude endgültig hergestellt.

Bezüglich der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit den Beteiligten Verträge abgeschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung im Sinne des § 2 Abs. 6 Wohnungsbauerleichterungsgesetz.

Ibbenbüren, 28. April 1997

Stadtplanungsamt

Geändert:



Ibbenbüren, 24. September 1997