

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 "Uppenkamp" der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planung

Aufgrund der erhöhten Nachfrage an Wohnbauland wurde im Siedlungsschwerpunkt "Laggenbeck" untersucht, inwieweit Flächen für den Wohnungsbau erworben werden können. Hier bietet sich eine Fläche nördlich der Bahn, zwischen der Siedlung "Sandersheide" und "Ottenweg/Mettebrink" an.

Um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, müssen in Ibbenbüren bis zum Jahre 2005 jährlich 320 Wohneinheiten gebaut werden.

Diesen Erkenntnissen steht ein knappes Angebot von Wohnbauland entgegen, so daß sich die Wohnungsprobleme insbesondere im Mietwohnungsbereich verschärft haben. Die Förderung der Bautätigkeit durch die Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland sowie die Förderung zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, macht sich die Stadt Ibbenbüren mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes zur vordringlichen Aufgabe. So gesehen, genießt dieser Belang in der Abwägung alle Belange gegeneinander und untereinander einen besonders hohen Stellenwert.

Der Bebauungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallel-Verfahren) eingeleitet.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Bergbaugebietes und ist entsprechend gekennzeichnet.

An diesen Planbereich grenzt im Osten der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 60 "Sandersheide" und im Norden die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 8 a und 8 b "Mettebrink" an, wobei ein Teilbereich des Planes 8 a wegen der verkehrsgerechten Anbindung geändert wird.

Nach Westen und Süden grenzen keine Bebauungspläne an.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Laggenbeck. Es wird im Norden durch die Brüder-Grimm-Straße, im Osten durch die Siedlung Sandersheide und im Westen durch die Siedlung Mettebrink begrenzt.

Die südliche Begrenzung bilden eine Gärtnerei und landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Pufferzonen zur südlich verlaufenden Eisenbahn anzusehen sind.

Bedingt durch den unmittelbaren Anschluß des Plangebietes an die vorhandene Brüder-Grimm-Straße ist eine gute Anbindung der geplanten Wohnbauflächen an die bestehenden öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil gegeben.

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

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird z. Z. als Acker- bzw. Grünland genutzt. Im Westen, Norden und Osten schließen Wohngebiete an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich eine Gärtnerei und kleinere landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen. Außerdem führt hier die Bundesbahnstrecke Rheine-Osnabrück vorbei.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird im wesentlichen über die im Norden liegende Brüder-Grimm-Straße erschlossen. Diese Straße ist als anbaufreie Wohnsammelstraße konzipiert und ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Weitere Anbindungen erfolgen nach Osten über die vorhandenen Straßen "Brinkmannweg" und "Uppenkamp". Nach Süden hin sind Fußwegeanbindungen zur "freien Landschaft" hin vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über einen inneren Ring, von dem aus über Stichstraßen alle Baugrundstücke erschlossen werden. Der endgültige Ausbau erfolgt verkehrsberuhigt und später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten usw. in Abstimmung mit den Anliegern.

Für öffentliche Stellplätze im Straßenraum werden entsprechend dem Faktor 0,5 je Bauplatz Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie Postleitungen erfolgt durch die vorhandenen und nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze.

Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensionierte Trassen für die unterschiedlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen.

Ein Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Erdgasversorgungsnetz des RWE ist möglich.

Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird dem Hauptsammler "Ost" zugeleitet. Die Weiterleitung erfolgt zur Kläranlage Ibbenbüren-Püsselbüren.

Der anfallende Restmüll, soweit es sich nicht um Wertstoffe handelt, wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie in Ibbenbüren-Uffeln gelagert. Zur Erfassung von Glas und Papier ist im Bereich der Einmündung Planestraße/Brüder-Grimm-Straße an der westlichen Straßenseite ein Wertstoffsammelplatz vorgesehen. Die sonstige Erfassung der Wertstoffe erfolgt durch das Duale-System Deutschland (DSD).

6.1 Bauliche Nutzung

Die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen werden ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung überplant. Die Festsetzung für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung erfolgt so, daß ein der Nachfrage entsprechendes, möglichst breites Angebot an Wohnbaugrundstücken gegeben ist. Um den gewünschten Siedlungscharakter in dem ländlich geprägten Ortsteil Laggenbeck zu erhalten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB überwiegend die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Die Verteilung der Wohneinheiten ist wie folgt vorgesehen:

Im 1. Bauabschnitt

	Anzahl der Grundstücke	geplante Wohneinheiten
Einfamilienhäuser	23	46
Doppelhaushälften	14	35
Miethäuser	6	48
Kindergarten	1	---

Im 2. Bauabschnitt

Einfamilienhäuser	19	35
Doppelhaushälften	14	35
Summe	77	199

Die sonstige Herstellung von baulichen Anlagen, insbesondere Nebenanlagen, richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Ausweisung der einzelnen überbaubaren Grundstücksteile durch Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht neben der Sicherung von Straßen- und Platzräumen auch das bewußte Freihalten von Freiräumen als zusammenhängende Grünzonen und private Freiflächen.

Um ausreichende Spielmöglichkeiten im Siedlungsgebiet zu schaffen, ist ein öffentlicher Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 1.400 m² in der Mitte des Siedlungsgebietes vorgesehen. Dieser Spielplatz ist über Fußwege von allen Seiten erreichbar und soll gleichzeitig als Grünfläche und Kommunikationsplatz dienen.

Baugestalterische Festsetzungen sind auch im Plan enthalten. Erläuterungen hierzu sind in einer besonderen Beschreibung abgeändert.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die Festsetzung eines durchgehenden Pflanzgebotes als Verbindung und Übergang zur "freien Landschaft" festgesetzt.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um reine Ackerflächen, so daß auf eine gutachterliche Bewertung verzichtet werden kann.

Lediglich im nördlichen Planbereich südlich der vorhandenen Wohnhäuser sind ökologisch nicht wertvolle Tannenbestände, die von der im Süden vorhandenen Gärtnerei als Schmuckreiser verwendet werden.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan zusätzliche Regelungen getroffen, die erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes mindern sollen.

Hier sind wesentliche Festsetzungen anzusprechen:

1. Je 250 qm Grundstücksfläche sind zwei mindestens mittelgroße heimische Laubbäume (z. B. Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten. Die Durchführung auch aller übrigen vorgeschriebenen Bepflanzungen ist innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
2. Auf privaten Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als drei Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und zu unterhalten.

Diese Festsetzungen sollen im Einklang mit den heutigen Standards in bezug auf Umweltschutz als Ausgleich, Ersatz oder Minderung für die durch die Bebauung entstehende Versiegelung angesehen werden, wobei auf eine weitergehende detaillierte Bestandsaufnahme mit einer entsprechenden Ökobilanz verzichtet wird.

Als Übergang zu der im Süden vorhandenen Streubebauung wird die neue Wohnbebauung durch einen Planstreifen eingegrünt.

Unter dem Aspekt, daß die meisten Grundstücke als landwirtschaftlich genutzte Flächen keinen hohen ökologischen Wert beinhalten, ist die Versiegelung der Flächen durch die verbleibenden Freiflächen, die gärtnerisch angelegt werden, ausgeglichen. Eine positive Entwicklung des Kleinklimas ist zu erwarten.

Damit sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen.,

6.3 Bau- und Stadtgestaltung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Straßen- und Platzräume weitgehend gesichert und gefaßt. Die Geschossigkeit der zulässigen Vorhaben wird in Anlehnung an die vorhandene und optische Bausubstanz festgesetzt. Insgesamt soll eine dichtere Bauweise auf relativ kleinen Baugrundstücken angestrebt werden, um mit dem vorhandenen Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden 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 Bodenfunde, 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, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, Telefon: 02 51/2 10 52 52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz)."

6.5 Umweltschutz/Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich preußische Landesaufnahme 1895, Maßstab 1 : 25.000) wurde festgestellt, daß die überplanten Flächen gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt wurden. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören, zumal bei der Errichtung der umgebenen Wohngebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden. Auf die Erstellung eines Gutachterberichts für die Gefährdungsabschätzung kann verzichtet werden.

6.6 Immissionsschutz

Von den vorhandenen und geplanten Straßen gehen keine Lärmbeeinträchtigungen aus, die den Bedürfnissen eines allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Brüder-Grimm-Straße ist verkehrlich so gering belastet, daß auch der überörtliche Verkehr keine wesentliche Störung der Wohnruhe erwarten läßt.

Im übrigen entsprechen nach den einschlägigen Bauvorschriften zum ausreichenden Wärmeschutz die Bauarten der Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719. Somit ist von hier aus eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet.

Die von der südlich das Plangebiet tangierenden Bahnlinie ausgehenden Emissionen wurden gutachterlich untersucht.

Danach sind keine Schutzmaßnahmen im Plan notwendig.

Evtl. Schutzmaßnahmen werden noch im Plan eingetragen.

7. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 6,00 ha groß und wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet:	5,00 ha
Verkehrsflächen:	0,85 ha
öffentl. Grünfläche - Spielplatz:	0,15 ha

8. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Maßnahmen	Kosten	Stadtanteil
Straßenausbau	1.080.000	108.000
Fußwege	25.000	25.000
Regenwasserkanal Anteil Straßenentwässerung	369.000	36.900
Regenwasserkanal Anteil Grundstücksentwässerung	369.000	
Schmutzwasserkanal	800.000	
Straßenbeleuchtung	100.000	10.000
Spielplatz	65.000	65.000
Grünordnung/Bepflanzung	160.000	160.000
Kosten/Summe	2.958.000	394.000

9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt, wesentliche Teile des Plangebietes zu erwerben und die erschlossenen Wohnbaugrundstücke nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an Bauwillige weiterzuveräußern.

Die Straßen werden nach Abschluß der Kanalbaumaßnahmen als Baustraßen hergestellt und nach weitgehender Herstellung der Wohngebäude endgültig hergestellt. In diesem Rahmen erfolgt die Herstellung der Grünfläche und des Kinderspielplatzes sowie der vorgesehenen Grünanpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen.

Stadtplanungsamt

Keßling

Thiele

Ibbenbüren, 06.07.1993

Geändert:

Ibbenbüren, 02.02.1994

**Ergänzung zur Begründung
aufgrund von Änderungen nach der öffentlichen Auslegung
vom 21. Februar 1994 bis 21. März 1994**

Für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt worden.

In diesem Plan sind gesondert für die einzelnen Bauabschnitte die Grünpotentiale ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt worden. Um diese Maßnahmen rechtlich abzusichern, ist die Erweiterung des Bebauungsplanes nach Süden notwendig. Da der westliche Grundstückseigentümer die Überplanung seiner Flächen zur Zeit nicht wünscht, ist dieser Bereich auszuklammern. Im verbleibenden Planbereich werden zusätzliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Im südlich angrenzenden Bereich werden zwei neue Obstwiesen ausgewiesen. Im Rahmen von Verträgen wird die Anlegung und der dauerhafte Bestand dieser Maßnahmen gesichert.

Als weitere Ausgleichsfestsetzung ist der Straßenquerschnitt der Haupteerschließungsstraße festgesetzt.

Dabei sind die Randstreifen aus wasserdurchlässigem Material zu pflastern, um die Versiegelungspotentiale zu vermindern.

Aus weiteren Änderungen sind geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen vorgenommen worden. Gleichzeitig sind im Bereich der Nebenerwerbsstellen die überbaubaren Flächen erweitert worden.