

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 a „Uppenkamp-West“

(zur erneuten Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB)

1. Ziel und Zweck

Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich um eine zentrale Fläche in Laggenbeck, unweit von den vorhandenen Infrastrukturen. Bereits Mitte der 90er Jahre hatte die Stadt ein städtebauliches Konzept mit einer Wohnbebauung für diesen Bereich erarbeitet. Dieses wurde aber nur zum Teil umgesetzt. Die Bebauung innerhalb des 1995 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich abgeschlossen und es bedarf der Komplettierung des städtebaulichen Konzeptes mit einer Ringschließung und einer teilweise verdichteten Bebauung.

Da zwischenzeitlich eine liegenschaftliche Regelung vorliegt und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet ist, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss eingeleitet. Entsprechend der Änderung ist die Fläche im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht dem städtebaulichen Konzept, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

3. Städtebauliches Konzept

Das Gesamtkonzept aus den 90er Jahren sieht eine Wohnbebauung vor, die durch eine Ringstraße - ausgehend von der Brüder-Grimm-Straße - erschlossen wird. Vorgesehen ist eine eingeschossige Randbebauung und eine zweigeschossige verdichtete Bebauung in der inneren Schleife. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieses Konzept fortgeführt und komplettiert. Eine Fußwegeverbindung und ein Spielplatz werden durch den westlichen Teilbereich ergänzt und durchgängig erlebbar.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 a „Uppenkamp-West“ entsprechen der Änderung des zugehörigen Flächennutzungsplanes. So ist im gesamten Plangebiet für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die beabsichtigte Wohnfunktion zu stärken, sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist innerhalb des Siedlungsbereiches ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von 700 m³ ausgewiesen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.1 Grundflächenzahl

Zur Realisierung der geplanten Bebauung ist im Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 für den verdichteten inneren Bereich festgesetzt und eine 0,3 für die aufgelockerte Bebauung in dem äußeren Bereich der Ringstraße.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist für die verdichtete Bebauung bei einer festgesetzten Zweigeschossigkeit eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Bei der eingeschossig festgesetzten Bebauung bedarf es keiner Festsetzung der Geschossflächenzahl.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Randbebauung der Ringstraße ist mit einem Vollgeschoss ausgewiesen, während im inneren Bereich eine Zweigeschossigkeit vorgesehen ist. Diese Höhenentwicklung entspricht dem bereits bebauten Bereich, wo mit einer verdichteten Bebauung im Zentrum des Plangebietes Akzente durch die Zweigeschossigkeit gesetzt werden.

4.3. Bauweise

Während im Randbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen ist, kommt die Ausweisung mit Doppelhäusern im inneren Bereich dem Ziel einer städtebaulichen Verdichtung nach.

4.4. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden definiert über Baugrenzen und Baulinien.

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption sind im Plangebiet nur Baugrenzen festgesetzt. In Verbindung mit den großzügig begrenzten Baufeldern ist damit ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Bebauung gegeben.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist angebunden an die Brüder-Grimm-Straße. Mit dem vorliegenden Bauabschnitt wird das Ringstraßenkonzept komplettiert. Eine fußläufige Verbindung, die sich bereits durch den realisierten Bauabschnitt zieht, wird ebenso wie der Spielplatz weitergeführt.

Darüber hinaus ist am westlichen Rand des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Fläche soll später (Fuß- und Radweg) die rückwärtige Erschließung der sehr großen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches ermöglichen, um hier eine Nachverdichtung zu gegebener Zeit vollziehen zu können.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist der Straßenquerschnitt so bemessen, dass ausreichend Stellplätze berücksichtigt werden können.

6. Lärmschutz

Im Jahr 1993 ist durch das Büro Kötter ein schalltechnischer Bericht über die Schienenverkehrslärmsituation für den Gesamtbereich erarbeitet worden.

Da sich die Ausgangsdaten nicht verändert haben, ist das Ergebnis des Gutachtens unverändert für den 2. Bauabschnitt anzuwenden. Hiernach werden tagsüber die Werte für ein WA eingehalten. Lediglich nachts werden die Werte um max. 5dBA überschritten. Im Bebauungsplan ist der Bereich, in dem Vorkehrungen zum Lärmschutz auch die zukünftigen Eigentümer/innen zu treffen sind, gekennzeichnet. Entsprechend sind Schallschutzfenster, die einen Innengeräuschpegel in der Nacht von nicht mehr als 30 dBA sicherstellen, erforderlich.

7. Grünflächen

Als Ergänzung der vorhandenen Spielfläche ist im Geltungsbereich eine großzügige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Ebenfalls ist in Ergänzung des angrenzenden Bestandes im südlichen Planbereich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese Anpflanzung stellt die Abgrenzung zu dem angrenzenden Gärtnereibereich dar. Eine vorsorglich festgesetzte Anbindungsmöglichkeit innerhalb des Pflanzstreifens ermöglicht eine zukünftige Anbindung weiterer Flächen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich mit der geplanten Bebauung wurde eine landschaftspflegerische Bilanz erarbeitet. Die Eingriffsbilanz nach dem NRW-Modell ergibt ein Defizit zwischen Ist-Zustand und Plan-Zustand von - 37.558 Wertpunkten, die extern auszugleichen sind.

Dieser Ausgleich soll auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker) Gemarkung Ibbenbüren, Flur 38, Flurstück 47 durch eine Aufforstung erfolgen. Ein entsprechender Aufforstungsantrag von Acker in Wald wird zu gegebener Zeit gestellt werden.

Die Fläche umfasst 9.634 m². Bei einer angenommenen Wertpunktsteigerung (WP) von 4 WP/qm = 38.536 WP kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt nach Norden in die Brüder-Grimm-Straße.

Für die schadlose Ableitung, insbesondere des Regenwassers, ist ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Darüber hinaus ist das angrenzende Leitungsnetz optimiert. Der hydrodynamische Nachweis zur Entwässerung des gesamten Plangebietes wird zurzeit durch ein Ingenieurbüro erstellt.

Der hydraulische Nachweis wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages geführt werden.

Für die Löschwasserversorgung stehen 800 l/min. durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

10. Altlasten und Denkmalschutz

Innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach heutigem Kenntnisstand keine Verdachtsflächen von Altablagerungen oder Altstandorten bekannt.

Ebenfalls sind Denkmäler oder Bodendenkmäler nicht vorhanden.

11. Gestaltung

In Verbindung mit der BauNVO sind im Plangebiet gestalterische Festsetzungen getroffen. Sie orientieren sich an den Festsetzungen aus dem ersten Bauabschnitt und beziehen sich auf die Stellung der Hauptbaukörper und die unterschiedlich festgelegte Dachneigung für ein- und zweigeschossige Gebäude. Beide Festsetzungen sollen dazu beitragen, das städtebauliche Konzept mit einer durchgängigen Gestaltung zu unterstreichen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, ... *im Dez. 2003* ...

stadt ibbenbüren

Stadtplanungsamt

Henckens-Kratzsch

Henckens-Kratzsch

Thiele

Thiele