

## Entwurf zur Offenlegung gemäß §§ 3 (2) BauGB -

### Begründung

#### zum Bebauungsplan Nr. 124 e „Langwiese – Fichtengrund“

##### 1. Erfordernis der Planung

Für den Bereich zwischen der „Johannesstraße“, dem „Erlengrund“, der „Breslauer Straße“ und dem „Fichtengrund“ im Ibbenbürener Ortsteil „Langwiese“ besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Der Eigentümer einer etwa 5.000 m<sup>2</sup> großen unbebauten Ackerfläche beabsichtigt nun für seine Kinder zwei Baugrundstücke zu parzellieren und zu bebauen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen soll nun der Bebauungsplan Nr. 124 e „Langwiese – Fichtengrund“ aufgestellt werden. Neben der Anordnung und Erschließung der Baugrundstücke sollen die Gehölzbestände an der Südseite des Planbereiches gesichert werden.

##### 2. Einfügung in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt

Im zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland – ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

##### 3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft

- im Norden an der Nordseite der „Breslauer Straße“,
- im Osten an der Westseite des „Fichtengrundes“,
- im Süden an der Südseite der „Johannesstraße“,
- im Westen an der Ostseite des „Erlengrundes“.

##### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches

Der Planbereich liegt mitten im Ortsteil „Langwiese“. Geprägt wird dieser Bereich durch die Don-Bosco-Kirche und den Kindergarten. Weiter befinden sich im nördlichen und westlichen Teil des Planbereiches an der „Breslauer Straße“ und am „Erlengrund“ mehrere Wohngebäude. Im Bereich „Fichtengrund/Johannesstraße“ liegt eine Ackerfläche, an deren Südseite direkt an der „Johannesstraße“ eine Gehölzgruppe (überwiegend Eichen) das Erscheinungsbild bestimmt.

Nach Norden, Osten und Westen schließen sich weitere Wohngebiete an. Außerdem befindet sich nördlich des Planbereiches ein Kinderspielfeld. Südlich der „Johannesstraße“ beginnt der Außenbereich (§ 35 BauGB). Dort befindet sich etwa 50 m südlich der „Johannesstraße“ eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Entwicklung dieses landwirtschaftlichen Betriebes ist bereits durch vorhandene Wohnnutzungen (§§ 30, 34 BauGB) in nächster Umgebung (ca. 30 m) stark eingeschränkt.

## **5. Erschließung**

Der Planbereich ist rundherum von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Weitere Straßen bzw. Wege zur Erschließung der Grundstücke sind nicht erforderlich.

Buslinien verkehren auf der „Breslauer Straße“, der „Johannesstraße“ und der „Gravenhorster Straße/L 594“. Haltestellen befinden sich in kurzer Entfernung zum Planbereich.

Regen- und Schmutzwasserkanalisation ist, abgesehen von der „Johannesstraße“, in allen angrenzenden Straßen vorhanden. Zur kanaltechnischen Erschließung der noch unbebauten Grundstücke an der „Johannesstraße“ ist dort eine entsprechende Trennkanalisation herzustellen bzw. über Leitungsrechte die Entwässerung zu den bereits vorhandenen Kanalleitungen zu sichern.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze sichergestellt.

## **6. Bauliche und sonstige Nutzungen**

Der mittlere Teil des Planbereiches ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Hier befinden sich Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus und Kindergarten. Auf ein Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich verzichtet.

Der nördliche und südliche Teil des Planbereiches werden als allgemeines Wohngebiet (WA) mit bis zu zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt. Dabei dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m und einer Dachneigung von 35 ° bis 48 ° errichtet werden. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind Einzelhäuser nur mit nicht mehr als zwei Wohnungen und Doppelhaushälften mit nicht mehr als einer Wohneinheit zulässig. Die vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Bauweise und Gestaltung werden in Anlehnung an die vorhandene bzw. umgebende Baustruktur getroffen.

Zum Schutz der an der Nordseite der „Johannesstraße“ als zu erhalten festgesetzten Gehölzreihe wird die Baugrenze mit 4 m Abstand zum Erhaltungsgebot festgesetzt. Außerdem sind die Zufahrten zu den an der „Johannesstraße“ gelegenen Grundstücken festgesetzt. Diese Zufahrten nehmen weitestgehend Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand und dürfen maximal 4 m breit ausgeführt werden.

## **7. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

## 8. Immissionsschutz, Altlasten

Lärmquellen, die ein Überschreiten der zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete hervorrufen würden, sind in der Umgebung des Planbereiches nicht vorhanden. Die südlich gelegene „Gravenhorster Straße“ / L 594 liegt mit etwa 100 m Abstand weit genug entfernt.

Geruchsbelastungen, hervorgerufen durch den südlich des Planbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, sind zwar nicht auszuschließen, dürften jedoch die zulässigen Richtwerte nicht überschreiten, da bereits in näherem Abstand zum Betrieb mehrere Wohngebäude (§§ 30, 34 BauGB) vorhanden sind.

Altlastenverdachtsflächen im Planbereich sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

## 9. Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, da auch die bisher unbebauten Flächen bereits heute gemäß § 34 BauGB bebaubar wären. Der Bebauungsplan soll daher kein neues Baurecht schaffen, sondern eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Da die vorhandene Gehölzreihe an der „Johannesstraße“ als zu erhalten festgesetzt wird, ist sogar der bisher mögliche Eingriff in Natur und Landschaft größer als der zukünftig zulässige.

Daher erübrigt sich sowohl eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wie auch eine Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 1. März 2004

Geändert:

Ibbenbüren, 20. April 2004

**stadt ibbenbüren**

Fachdienst Stadtplanung

  
Steggemann

  
Thiele