

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 "Browerskamp-Nord" der Stadt Ibbenbüren

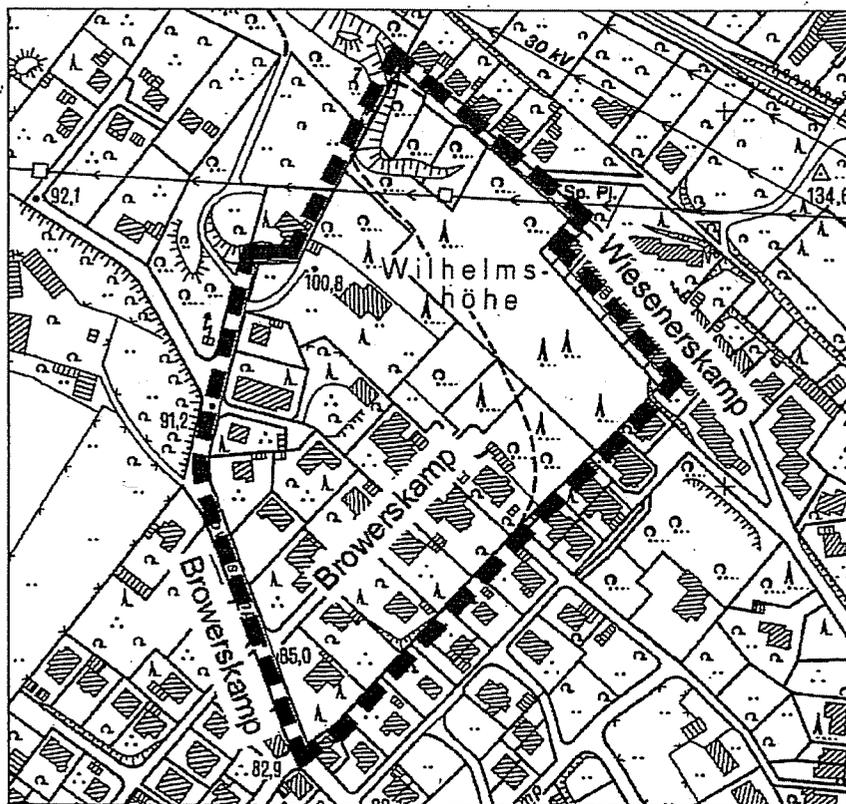
I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass und Ziel

Der seit 1966 rechtskräftige Bebauungsplan entspricht in verschiedenen Teilen nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielen. Konkreter Anlass ist das Erweiterungsvorhaben eines vorhandenen Wohngebäudes, welches sich aus heutiger Sicht zwar einfügen würde, aber auf der Grundlage des zurzeit gültigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist. Daher hat der Rat der Stadt Ibbenbüren am 29. Juni 2005 beschlossen den Bebauungsplan zu ändern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus nachstehender Darstellung:



3. Einfügung in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

Im zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - ist der Planbereich dieser Änderung im südlichen Teil als Wohnsiedlungsgebiet und im nördlichen Teil als Agrargebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan wird aus der übergeordneten Planung entwickelt.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Der Planbereich wird im Wesentlichen von Süden über die Straße "Browerskamp" und drei von dort abzweigenden Stichstraßen erschlossen. Die an der Nordseite des Planbereiches verlaufende Straße "Wiesenerskamp" erschließt lediglich drei Grundstücke innerhalb des Planbereiches

Eine Ergänzung des Straßennetzes ist nicht vorgesehen und zur Erschließung bisher unbebauter Grundstücke nicht erforderlich. Über einen Fuß-/Radweg soll der "Browerskamp" mit dem "Wiesenerskamp" verbunden werden. Diese beiden Straßen sind über die anschließende "Nordstraße" und "Gillmannstraße" an das übergeordnete Verkehrsnetz (Glücksburger Straße/L 504 und Nordstraße/K 39) angebunden.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In etwa 400 m westlich an der Glücksburger Straße/L 504 und östlich an der Nordstraße befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen. Hier verkehren Linienbusse der Regionalverkehr Münsterland (RVM), die den Ortsteil Dickenberg sowie die Nachbargemeinden Recke und Mettingen mit dem Stadtzentrum Ibbenbürens verbinden. Dort wird die Verbindung mit dem regionalen und überregionalen Bus- bzw. Bahnverkehr hergestellt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze sichergestellt. Das erforderliche Löschwasser kann dem Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land entnommen werden.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 45.800 m² groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

allgemeines Wohngebiet	31.880 m ²	69,61 %
öffentliche Verkehrsfläche	2.170 m ²	4,74 %
private Grünfläche	11.750 m ²	25,65 %
Gesamtfläche	45.800 m ²	100,00 %

Der Planbereich ist bereits weitgehend mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits weitgehend vorhanden, aber noch nicht fertiggestellt. Die private Grünfläche ist bewaldet. Da sie bisher nicht als Wald festgesetzt war und durch die bereits vorhandenen Gebäude die erforderlichen Abstände nicht eingehalten sind, bleibt es bei der Festsetzung private Grünfläche. Ergänzend wird sie als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, um die vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten.

Abgesehen von der privaten Grünfläche und den öffentlichen Verkehrsflächen wird der gesamte Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur werden hier in einem kleinen Teilbereich zweigeschossige, im übrigen eingeschossige Gebäude in offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) im zweigeschossigen Bereich von 0,6 zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen waren bisher durch Baulinien und Baugrenzen definiert, welche aus heutiger Sicht eine zum Teil nicht erforderliche Einschränkung für die Grundstückseigentümer bedeutet. Außerdem wurden insbesondere die Baulinien durch bereits vorhandene Gebäude nicht berücksichtigt. Daher werden im Rahmen dieser Änderung die überbaubaren Grundstücksflächen den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechend weiträumiger und nur noch durch Baugrenzen erfasst.

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen wird nun die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 WE je Gebäude begrenzt. Da der Planbereich von Nordost nach Südwest etwa 25 m Gefälle aufweist, muss sich die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf grundstücksbezogene Geländehöhen beziehen. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude wird daher auf 10,0 m über vorhandenem gewachsenem Gelände in der Mitte des Geländes festgesetzt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in einem bereits weitgehend besiedelten Bereich. Ziel der Planung ist es eine bauliche Nachverdichtung der zurzeit unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu ermöglichen. Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage nur ca. 1.000 m vom Stadtzentrum entfernt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanänderung

Für den Planbereich und die angrenzenden Flächen existieren keine Darstellungen bzw. Regelungen aus Fachplanungen mit für den Planbereich relevanten Zielen des Umweltschutzes. Durch die beabsichtigte Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines bereits bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches entsprochen mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen der im oder am Plangebiet lebenden Menschen sind nicht oder nur in unerheblichem Umfang zu erwarten. Lediglich das subjektive Wohnempfinden wird durch die Bebauung auf den bisher unbebauten Grundstücksteilen beeinflusst. aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung und der vorhandenen Topografie wird die zukünftige Verschattung von Nachbargrundstücken deutlich eingeschränkt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits besiedelten Bereiches und ist von daher komplett durch den Menschen beeinflusst. In den bisher unbebauten Grundstücksteilen befinden sich unterschiedliche Gartentypen, vom Ziergarten über den Obst- und Gemüsegarten bis hin zu nicht mehr gepflegten Gärten mit einer Ruderalflora. Die private Grünfläche ist bewaldet. Diese Gehölzstrukturen werden über entsprechende Festsetzungen geschützt.

Trotz der umgebenden Bebauung und der Beeinflussung durch den Menschen bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lebensraum für einige wenige Tierarten. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind jedoch nicht bekannt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Planbereich ist bereits seit Jahrzehnten weitgehend bebaut. Die Bebauungsplanänderung soll nun unter Berücksichtigung heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen eine schon auf der Grundlage des zurzeit gültigen Bebauungsplanes zulässige und wünschenswerte Nachverdichtung ermöglichen, um so eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme zur Deckung des Wohnraumbedarfes außerhalb des Siedlungsbereiches zu vermeiden. Insofern wird dem Grundprinzip der Bodenschutzklausel sparsam mit Grund und Boden umzugehen Rechnung getragen. Beeinträchtigungen der Böden durch Altlasten werden nicht vermutet.

2.1.4 Wasser

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht in deutlich untergeordnetem Umfang die bauliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird nicht mehr direkt der Grundwasserneubildung, sondern der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeleitet. Die Beseitigung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die in den vorhandenen Straßen vorhandene Trennkanalisation. Das Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage in Püßelbüren und das Niederschlagswasser der Ibbenbürener Aa zugeleitet.

Aufgrund der nur geringfügig über die derzeitige Zulässigkeit hinausgehende Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen kann von einer unerheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas kann aufgrund des nur geringen Eingriffes als unerheblich bezeichnet werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vollständig städtebaulich geprägt ist, liegt kein Eingriff des Schutzgutes Landschaft vor.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, die besonders schützenswert sind, befinden sich nicht im Planbereich.

2.1.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den vorab beschriebenen Schutzgütern sind im bereits weitgehend bebauten Planbereich nicht zu erwarten. Gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist der vorgesehenen Innenentwicklung der Vorzug zu geben.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Die Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen führt dazu, dass innerhalb eines bereits besiedelten Bereiches mit unerheblicher Beeinträchtigung der Schutzgüter der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden kann. Da es sich hier um einen bereits überplanten Bereich handelt, wäre auch ohne Änderung des Bebauungsplanes eine bauliche Inanspruchnahme der bisher unbebauten Grundstücksteile möglich. Über die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Zulässigkeit der Bauvorhaben festgesetzt. Insoweit wird die städtebauliche Ordnung des Planbereiches über die Bebauungsplanänderung deutlich besser gewährleistet als über die bisherigen Festsetzungen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen zur Geschosshöhe und zu den Gebäudehöhen und Wohneinheiten wird die Beeinträchtigung der Menschen in unmittelbarer Nachbarschaft auf ein zumutbares Maß begrenzt. Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden, ist ein Ausgleich an anderer Stelle nicht erforderlich.

3. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst ein im Wesentlichen bereits bebautes Wohngebiet. Zurzeit ist dieser Bereich bereits durch einen Bebauungsplan überplant. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden insbesondere die zulässigen Gebäudehöhen und die Anzahl der jeweils zulässigen Gebäudehöhen und die Anzahl der jeweils zulässigen Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet (WA) begrenzt. Negative Umweltauswirkungen aufgrund der Planung werden nicht erwartet.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 20. September 2005

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung


Steggemann


Thiele