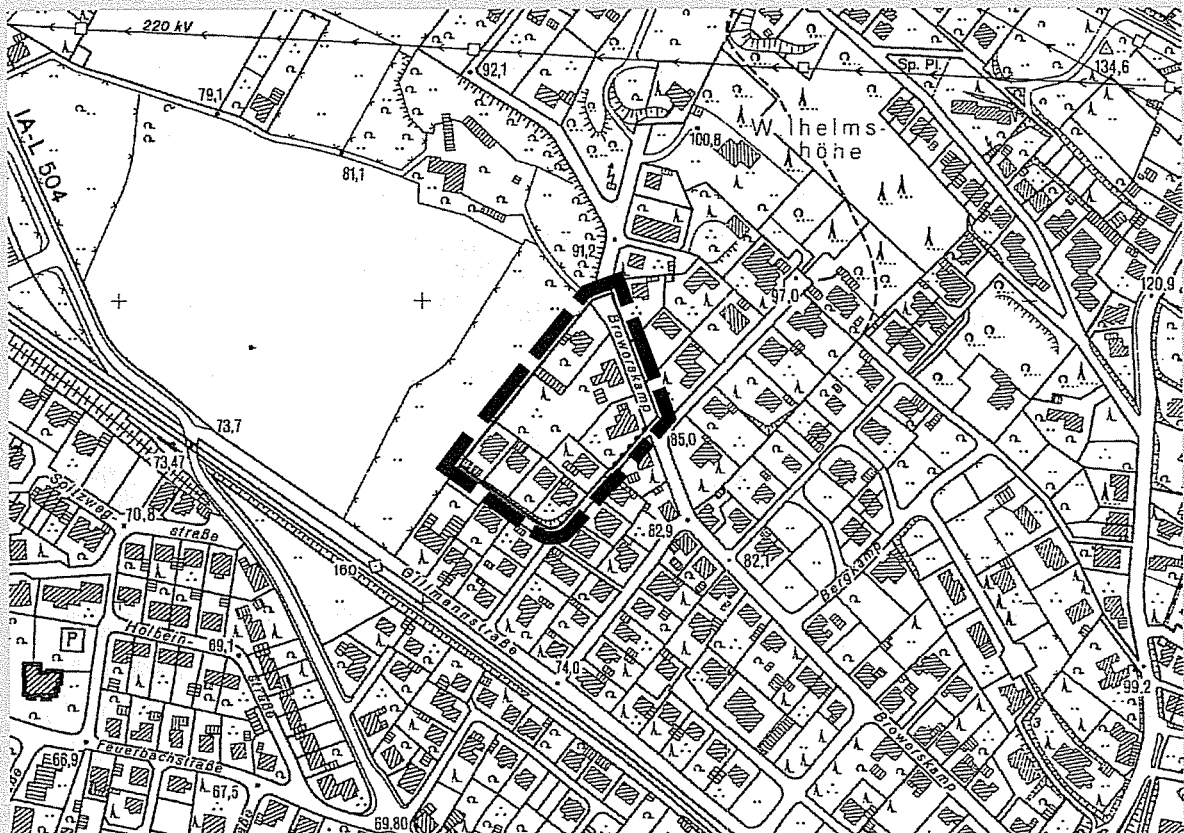


Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 137 a " Browserskamp Süd „
der Stadt Ibbenbüren
(§ 13 a BauGB)



Inhaltsübersicht

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Planung**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Altlasten, Bergbau, Denkmalschutz, Kampfmittel
 - 4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz, Eingriffsregelung/ Umweltbericht
 - 4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Westlich der Wohnhäuser „Browerskamp“ Nr. 41, 45 und 47 befinden sich mehrere unbebaute Grundstücke. Um eine Bebauung zu ermöglichen, bittet der Eigentümer darum, einen Bebauungsplan für diese Grundstücke aufzustellen.

Ein Bebauungsplan ist Voraussetzung für die bauliche Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen, da eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil, Innenbereich) mangels einer Vorprägung für Gebäude in zweiter Reihe nicht zulässig ist. Die beabsichtigte Nachverdichtung des Siedlungsbereiches ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da bereits weitgehend vorhandene Infrastruktureinrichtungen intensiver ausgenutzt werden können und somit eine bauliche Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ibbenbüren soll die vorliegende Planung dazu beitragen nachfolgende Oberziele des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) zu erreichen.

01	Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden.
34	Ibbenbüren muss sich auf den Klimawandel vorbereiten
35	Die Energieautarkie soll vor allem durch Energieeinsparung erreicht werden!

Die vorliegende Planung berücksichtigt o.g. Ziele.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die beabsichtigte Planung kann, da es sich um eine Nachverdichtung handelt, im Wege eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Grundfläche des Verfahrensbereiches liegt unter 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfallen kann. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3), Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 a „Browerskamp Süd“ gemäß § 13 a BauGB eingeleitet.

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Ibbenbüren, südlich der Straße Browerskamp.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt und ist zudem der vorangehenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planung

Im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Verfahrensbereich als Wohnsiedlungsbereich und in der geplanten Fortschreibung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Verfahrensbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Mit dieser Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches geschaffen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Um eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung sicherzustellen, wird die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind.

In diesem Zusammenhang ist auch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zu sehen.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeeengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung gesichert werden.

Die Einschränkung/Begrenzung der Trauf-/ bzw. Wandhöhe und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen soll insgesamt harmonische Proportionen gewährleisten. Mit Blick auf das von Südwest nach Nordost ansteigende Gelände wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss im ausgebauten Kellergeschoss oder im ausgebauten Dachgeschoss unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe zugelassen werden kann.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind, mit Ausnahme der mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche, außerhalb der überbaubaren Fläche mit einem seitlichen Abstand von 1,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm Grundfläche handelt.

Maßgeblich ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO) oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche.

Die Bauflächen im Planbereich umfassen eine Größe von 8.962 qm. Hieraus ergibt sich auf der Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grundfläche von rd. 3.585 qm.

Die zulässige Grundfläche liegt somit eindeutig unterhalb der für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB maximal zulässigen Grundfläche.

Für das Vorhaben gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) BauGB und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Gebäude sind im Norden über den Browserskamp, im Osten und Westen jeweils über die angrenzend vorhandenen Gemeindestraßen erschlossen; dabei sind diese Straßen über den östlich des Planbereiches angrenzenden Rad-/Fußweg miteinander verbunden.

Im Verlauf des Fuß-/Radweges wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um sicherzustellen, dass der Planbereich auch nicht über diese Wegefläche angefahren wird.

Um die freien Hinterliegergrundstücke zu erreichen, wird ausgehend vom Browserskamp im Norden eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit in den Planbereich geführt.

Im Bebauungsplan wird lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) für die Planstraße entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten.

Um den durch die Anzahl von Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf nicht auf den Bereich der öffentlichen Erschließung zu verlagern, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken angelegt werden sollen; dies entspricht bei

1 WE > = 2,0 Stellplätze

2 WE > = 3,0 Stellplätze

Für die Ableitung des durch die Nachverdichtung anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers sicherzustellen wird ein Leitungsrecht von der Planstraße aus zu den vorhandenen Kanalleitungen in der den Planbereich im Osten begrenzenden Verkehrsfläche geführt. Hierdurch kann ein aufwändiges Hochpumpen von Niederschlag- und Schmutzwasser zum Browserskamp vermieden werden.

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie erfolgt über die Erweiterung der Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsträger.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

4.3 Altlasten, Bergbau, Denkmalschutz, Kampfmittel

Für den Planbereich sind zurzeit keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche unter der der Bergbau umgeht. Neubauten bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlebergwerken Ibbenbüren, z.Z. RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Es sind keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) innerhalb des Planbereiches vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Sollten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird durch entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt, dass dies der Stadt und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich angezeigt wird.

Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt. Da Kampfmittelvorkommen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz, Eingriffsregelung/ Umweltbericht

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 137 a „Browerskamp Süd“ befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Ibbenbüren. Er umfasst einen Siedlungsbereich aus vorwiegend Einzelhausbebauung mit Gärten südlich der Straße *Browerskamp*.

Eine einzeilige Bebauung ist bereits entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 137 a „Browerskamp Süd“ ist Bestandteil des vorgesehenen Landschaftsplanes LP-Nr. 6 „Ibbenbüren-Süd/ Hörstel-Süd“, für den ein Aufstellungsbeschluss vorliegt. Die Flächen gehören zum Einzugsbereich des Unterhaltungsverbandes Ibbenbürener Aa.

Das Untersuchungsgebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 535.32 der „Schafbergplatte“ im Naturraum „Osnabrücker Hügelland“. Der hügelige Bereich der Schafbergplatte zählt zu den nordwestlichsten Ausläufern der deutschen Mittelgebirge. In großer Tiefe wird hochwertige Anthrazit-Steinkohle gewonnen. Oberflächlich werden Sandstein und Ton abgegraben. Überwiegend ertragsreiche Braunerden bedecken die Schafbergplatte; an den nördlichen und südlichen Hangfüßen kommen z.T. großflächige Plaggeneschböden vor.

Im Bereich des Bebauungsplanes finden sich meist tiefreichend humose Typische Braunerden zum Teil auch Grauer Plaggenesch aus 4-6 dm mächtigen, meist humosen Sanden, die teilweise auch schwach lehmig oder lehmig sein können. Diese sind aus Solifluktionsbildungen des Jungpleistozän oder alternativ aus Plaggenböden des Holozän entstanden. Sie lagern über 2-14 dm mächtigen, schwach steinigen und vereinzelt auch stark steinigen Sanden, die teilweise auch schwach lehmig oder lehmig sein können. Diese Sande stammen aus Solifluktionsbildungen des Jungpleistozän alternativ stellenweise aus Nachschüttsanden des Mittelpleistozän.

Der Untergrund besteht aus Festgestein, vereinzelt auch aus steinigem, stark lehmigem Sand, stark steinigem, schluffig-tonigem Lehm oder grusigem, sandig-tonigem Lehm aus Tongestein.

Bei dem beschriebenen Boden handelt es sich nicht um einen schutzwürdigen Boden nach dem BBodSchG.

Entsprechend der standörtlichen und klimatischen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation der Artenarme Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum). Er ist die Charaktergesellschaft basenarmer Silikatböden auf Sandsteinen, Grauwacken und Tonschiefern. Wie bei allen Buchenwäldern ist die Buche (*Fagus sylvatica*) der beherrschende Waldbaum. Nur vereinzelt sind von Natur aus Eichen und Hainbuchen beigemischt. In der Krautschicht dieser straucharmen Hallenwälder kommen Sauerklee, Drahtschmiele und Efeu vor. Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften sind Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Zitterpappel (*Populus tremula*).

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 137 a „Browerskamp Süd“ sowie in dessen Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete, keine Landschafts- oder Wasserschutzgebiete sowie keine Naturdenkmale. Flächen aus dem Biotopkataster der LANUV sowie gem. § 62 LG NRW geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind für den Bereich des Bebauungsplanes und die unmittelbare Umgebung ebenfalls nicht angegeben.

Artenschutz (Vorprüfung)

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen: Äcker, Gärten und Fettwiesen **potentiell geeignete** Lebensräume für 11 Fledermaus-, 2 Amphibien-, 1 Reptilien- und 25 Vogelarten. Wegen der geringen Größe des Bebauungsplanes und den vorhandenen Vorbelastungen sowie auf Grund ihrer Lebensraumansprüche können die aufgelisteten Amphibien- und Reptilienarten sowie viele Vogelarten wie zum Beispiel alle Offenlandarten für das Plangebiet unberücksichtigt bleiben.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 08/2011).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Detaillierte faunistische Untersuchungen sind nicht vorhanden und wurden bislang auch nicht für erforderlich gehalten. Der Stadt Ibbenbüren liegen von daher keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Klimaschutz

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm eingangs formulierten Ziele wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Immissionsschutz

Die Bahnlinie Löhne - Rheine verläuft südwestlich parallel zum Planbereich in rd. 100 m Abstand zu den im Planbereich bereits vorhandenen zur Bahn am nächsten gelegenen Wohngebäuden. Die für eine Nachverdichtung vorgesehenen, derzeit noch unbebauten Flächen weisen einen Abstand von rd. 130 m zur Bahnlinie auf. Auf Grund der Entfernung zur Bahnlinie und den Erkenntnissen aus diversen Schalltechnischen Gutachten im Verlauf der Bahntrasse wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan eingestellt:

Den Bauherren wird empfohlen, die ruhebedürftigen Räume (Schlafräume) an der der Eisenbahntrasse abgewandten Seite vorzusehen. An den der Eisenbahn zugewandten Seiten wird alternativ der Einbau von schallhemmenden Zusatzeinrichtungen (wie z.B. mechanische Lüftungen) empfohlen, da eine ungestörte Nachtruhe bei geöffneten Fenstern nicht sichergestellt werden kann.

Eingriffsregelung/ Umweltbericht

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Grundfläche des Verfahrensbereiches liegt unter 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfallen kann. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

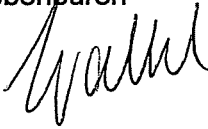
Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen

Verkehrsfläche Browserskamp vorhanden	=	825 qm
Verkehrsfläche Planstraße	=	473 qm
Allgemeines Wohngebiet	=	8.962 qm
Gesamtfläche:	=	10.260 qm

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.
Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die mit der Änderung und Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (z.B. Planungskosten etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden.

Aufgestellt, 07.02. 2012
H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung