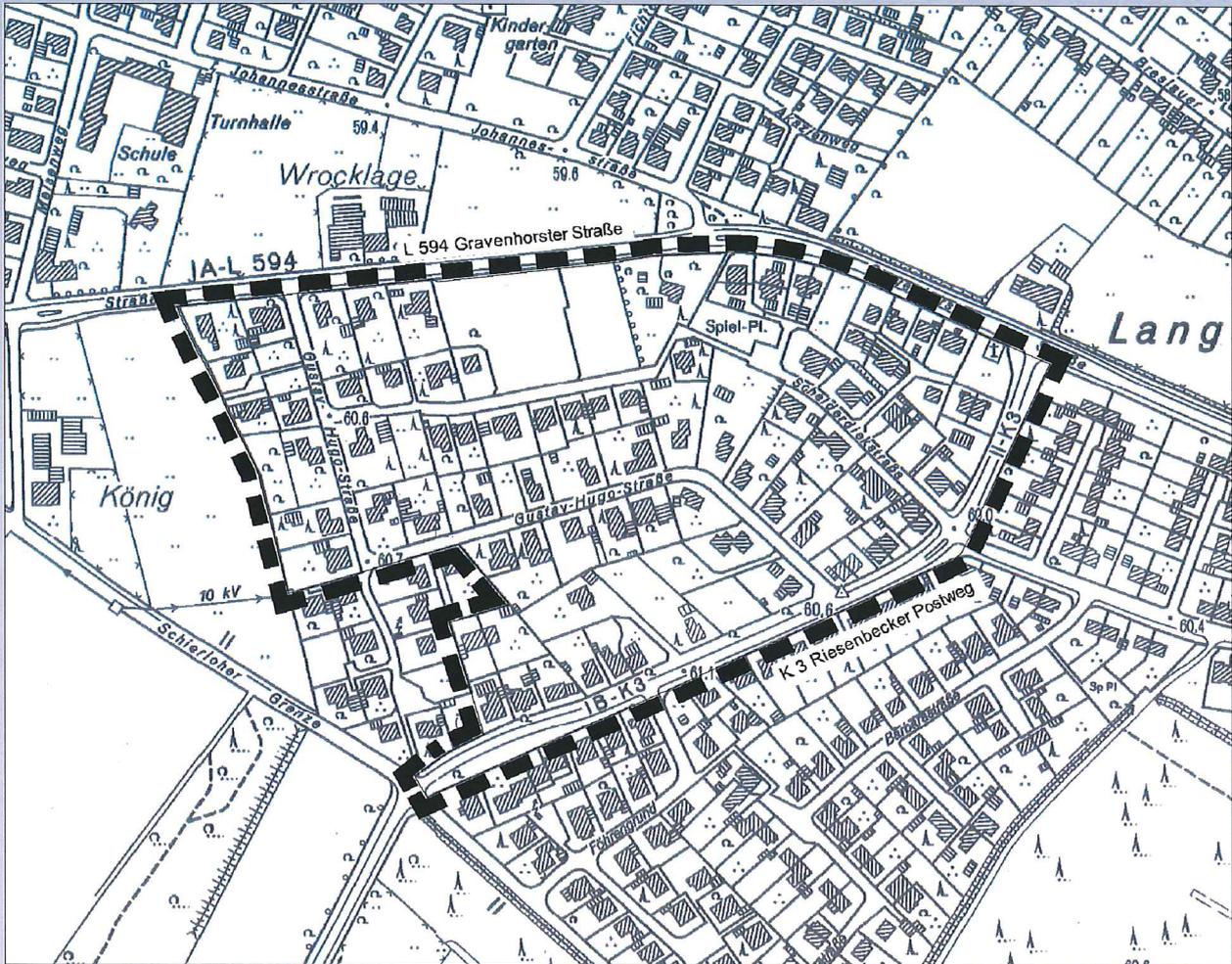


Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gustav-Hugo-Straße“ 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, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 4.4 Plangebietsbezogene Fachgesetze
 - 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Gustav-Hugo-Straße“ ist bereits seit 1987 rechtsverbindlich und die seinerzeit geplante Bebauung mit Ausnahme von kleineren Teilbereichen im wesentlichen realisiert.

Mit der vorliegenden Neuaufstellung soll eine Anpassung der Bauflächen an die in der Örtlichkeit vorhandene Situation erfolgen. Darüber hinaus sind in den Planentwurf, soweit städtebaulich vertretbar, private Änderungswünsche eingeflossen, und die planungsrechtlichen Festsetzungen so gewählt, dass die Bauwünsche umgesetzt werden können. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung des Gesamtkonzeptes an das heutige Nachfrageprofil: kleinere Grundstücke durch gezielte Nachverdichtung. Mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt der überarbeitete Planentwurf auch die Reduzierung der noch nicht umgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen für die Anbindung rückwärtiger Grundstücksbereiche. Auf Grund der realen Grundstücksteilung und dadurch veränderten Erschließungssituationen konnte in einigen Bereichen auf eine öffentliche Erschließung verzichtet werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird zum Anlass genommen, ein aktuelles, digitales Planwerk zu erhalten und parallel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch Neuordnung und gezielte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu schaffen. Da es sich bei der Neuaufstellung um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren vom 14.12.2012 wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Gustav-Hugo-Straße“ gemäß § 13 a BauGB eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt und ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgelegt.

3. Übergeordnete Planung

Im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland - (früher GEP) ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich und in der geplanten Fortschreibung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird wie bisher allgemeines Wohngebiet für den Planbereich festgesetzt und dient damit überwiegend dem Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung, GRZ, GFZ und die zulässige Geschossigkeit sind unverändert übernommen worden. Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die Begrenzung der Wohneinheiten auf Gebäude und m² Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktanalyse und in Anlehnung an die bestehende Bebauung angepasst worden.

Um unterschiedliche Gebäudeformen sowohl im Bestand als auch bei der Neuplanung realisieren zu können, ist im gesamten Plangebiet nunmehr die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Mit der Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten (WE) im Verhältnis zur Grundstücksgröße und den maximal zulässigen WE pro Gebäude wird die beabsichtigte Nachverdichtung auf den relativ groß bemessenen Einfamilienhausgrundstücken angemessen und verträglich geregelt. Gemäß textlicher Festsetzung sind je WE mindestens 200m² Grundstücksfläche nachzuweisen, wobei maximal 6 WE pro Gebäude zulässig sind.

Um mögliche Konflikte durch die Nachverdichtung und die teilweise Reduzierung von Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu vermeiden, ist neben der Festsetzung zur Anordnung der bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze auf den Privatgrundstücken auch ein zusätzlicher Besucherparkplatz ab vier Stellplätzen gefordert. Diese Festsetzung soll dafür Sorge tragen, dass ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden.

Die darüber hinausgehenden Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich bleiben unverändert.

Die Planung sieht in einzelnen Teilbereichen die Neuordnung der überbaubaren Flächen vor um sowohl einzelnen Bauwünschen Raum zu geben, aber auch um noch nicht bebaute Flächen einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Dies ist im Bereich zwischen Gravenhorster Straße und Schelderdiekstraße erfolgt. Um eine flächensparende Bebauung umsetzen zu können, sind die seinerzeit festgesetzten Stichstraßen geringfügig erweitert worden und die überbaubaren Flächen entsprechend großzügig ausgewiesen, so dass der Bereich in mehrere unterschiedlich große Grundstücke parzelliert werden kann. Mit der im gesamten Plangebiet festgesetzten offenen Bauweise bietet sich die Möglichkeit unterschiedliche Gebäudeformen zu realisieren.

In weiten Teilbereichen ist den der Stadt vorliegenden Bauwünschen durch Änderung der überbaubaren Fläche entsprochen worden.

Westlich der Gustav-Hugo-Straße ist durch die vorgenommene Grundstücksteilung die im Bebauungsplan ausgewiesene Erschließung in der Form nicht mehr erforderlich. Der überarbeitete Entwurf sieht die Reduzierung der öffentlichen Erschließungsanlage auf das erforderliche Maß vor oder verzichtet gänzlich auf die öffentliche Erschließung der zweiten Bautiefe. Darüber hinaus sind kleinere Anpassungen der Baufenster an die vorhandene Bebauung berücksichtigt, so dass die planungsrechtliche Absicherung für diese bestehenden Gebäude gegeben ist.

Das bisher festgesetzte Konzept zur Anpflanzung oder zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird von dieser Planung nicht berührt und gilt somit unverändert weiter. Dies gilt vor allem für den Baumbestand entlang der Gustav-Hugo-Straße durch den der öffentliche Verkehrsraum wesentlich gestaltet ist.

Auf die im Ursprungsplan festgesetzte Hauptfirstrichtung und Dachneigung wird im Rahmen der Überarbeitung verzichtet, da die Bebauung im wesentlichen bereits realisiert ist und die Möglichkeit gegeben sein soll, Dachflächen so auszurichten, dass auf den Dächern Anlagen der Solarenergienutzung installiert werden können. Damit trägt die Stadt Ibbenbüren den Belangen des Klimaschutzes Rechnung.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das städtebauliche Erschließungskonzept für das gesamte Wohnquartier erfolgt über eine Ringstraße und bleibt unverändert. Ausschließlich in Teilbereichen werden untergeordnete Stichstraßen geringfügig geändert oder es ist gänzlich auf eine öffentliche Verkehrsfläche zu Gunsten der Nachverdichtung über eine private Anbindung verzichtet worden. Im Bereich der Neuordnung der Grundstückszuschnitte an der Gravenhorster Straße wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Sack+Temme GbR durchgeführt, um die Versickerungsmöglichkeit abzuklären. Diese Voraussetzungen sind nach dem Ergebnis der durchgeführten Siebanalysen am untersuchten Standort gegeben. Zum Schutz des Grundwassers zwischen Sohle einer Versickerungsanlage und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand ist ein Mindestabstand von 1m zu gewährleisten. Eine Unterschreitung dieses Abstandes ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen. Aufgrund der geplanten Erhöhung des Straßenprofils um ca. 80 cm ist auch die Erhöhung der Grundstücksflächen erforderlich. Eine ausreichende Mächtigkeit des Sickerraumes ist unter Berücksichtigung eines frostfreien Einbaus einer flachen unterirdischen Versickerungsanlage damit gegeben. Oberirdische Versickerungsanlagen (z. B. Mulden) sowie durchlässige Bauweisen befestigten Flächen sind ebenfalls möglich. Das Oberflächenwasser der beiden Stichstraßen wird über eine Rinne zur Schelderdiek Straße abgeleitet werden. Eine entsprechend Kennzeichnung der Fläche auf der das Oberflächenwasser versickert werden muss einschließlich textlicher Festsetzung ist im Plan berücksichtigt.

Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom, sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt. Dennoch ist vorsorglich der Hinweis in den Plan aufgenommen, dass die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht erfolgt, da Kampfmittel nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Denkmalpflegerische Belange sind durch das vorhandene Hofkreuz tangiert. Das denkmalgeschützte Hofkreuz ist im Rahmen der Überarbeitung an seinem neuen Standort im Bereich des Riesenbecker Postweg/Ecke Schelderdiekstraße festgesetzt. Auch das in der Denkmalliste der Stadt geführte „Drei-Hasen-Tor“, das im Übergang der „Gravenhorster Straße“ in die „Gustav-Hugo-Straße“ steht und den „Eingang“ zur sogenannten „Hasensiedlung“ bildet, ist als Baudenkmal im Plan gekennzeichnet.

4.4 Plangebietsbezogene Fachgesetze

Natur und Landschaft, Artenschutz, Umweltprüfung, Klimaschutz, Immissionsschutz

Natur und Landschaft

Der Planbereich Nr. 141 „Gustav-Hugo-Straße“ liegt am westlichen Stadtrand von Ibbenbüren. Er umfasst Flächen, mit Ausnahme einer größeren Fläche zwischen Gravenhorster Straße und Schelderdiekstraße, die bereits nahezu vollständig bebaut sind. Durch die Neuaufstellung wird im wesentlichen eine Anpassung an die in der Örtlichkeit vorhandene Nutzung festgeschrieben und eine Nachverdichtung ermöglicht.

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete, keine Landschafts- oder Wasserschutzgebiete sowie keine Naturdenkmale. Flächen aus dem Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) sowie gemäß § 62 LG NRW geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind für das

Plangebiet und die unmittelbare Umgebung 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. Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogenen Verwendung finden. Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen planungsrelevanter Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet.

Wegen der bestehenden Bebauung im Plangebiet selbst und in seinem Umfeld ist eine besondere artenschutzfachliche Bedeutung nicht festzustellen. Aufgrund der Bestandsituation ergaben sich für die Neuaufstellung insgesamt keine Hinweise auf einen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf.

Die vorliegende Neuaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Da eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a (2) Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss daher nicht berücksichtigt werden.

Klimaschutz

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Gravenhorster Straße. Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf den Menschen wurde durch das Fachingenieurbüro Wenker & Gesing (Bericht Nr. 2172.11/01 vom 30.7.2012) eine schalltechnische Berechnung zur Beurteilung des Verkehrslärms ausgehend von der Gravenhorster Straße erstellt. Diese Berechnung bezieht sich auf einen Teilbereich aus dem Bebauungsplan. Da die Bedingungen an der Gravenhorster Straße im Abschnitt des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes vergleichbar sind, sind die Werte parallel zur Straße übertragen worden. Gemäß Gutachten sind sowohl tags als auch nachts insbesondere im Nahbereich der Gravenhorster Straße die zulässigen Werte erheblich überschritten worden. Da es sich um ein im wesentlichen bebautes innerstädtisches Plangebiet handelt werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von gedämmten Außenwandbauteilen und Fenstern vorgeschlagen.

4.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, Januar 2013

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

Manteuffel

