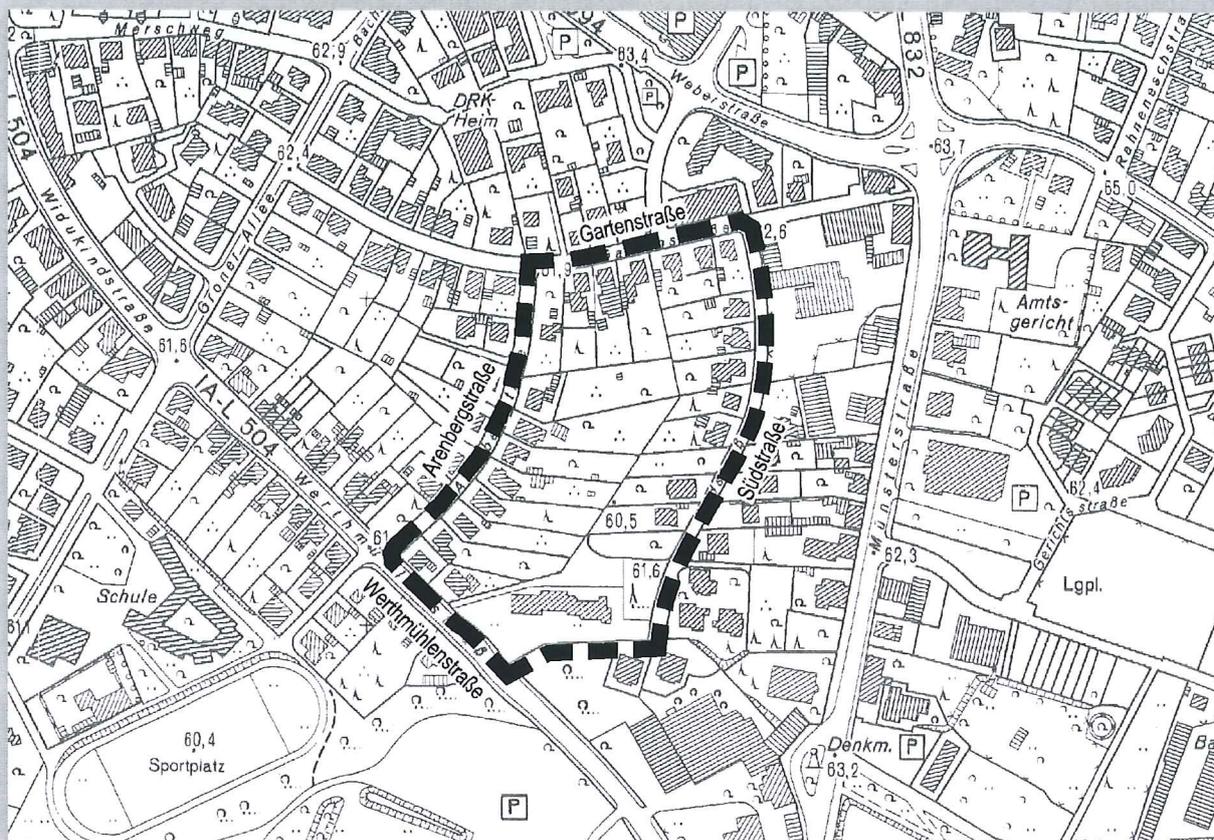


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 70 „Südstraße/Arenbergstraße“ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) der Stadt Ibbenbüren



Inhaltsübersicht

1. Erfordernis der Planung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Bauliche und sonstige Nutzungen
 - 5.2 Erschließung, Verkehr
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
 - 5.4 Umwelt und Naturschutz
 - 5.5 Denkmalschutz
 - 5.6 Altlasten, Kampfmittel und Immissionen
6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

1. Erfordernis der Planung

In stadtzenturnaher Lage ist zwischen der Südstraße und der Arenbergstraße eine ein- und zweigeschossige Blockrandbebauung entstanden. Die innenliegenden großen Freiflächen wurden als Nutzgartenflächen bewirtschaftet. Eine Vielzahl der Flächen werden heute gärtnerisch genutzt bzw. sind als Rasenfläche angelegt. Neben dem Planungsziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soll eine Ausweisung von Wohnbauland außerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen/Ortslagen vermieden werden. Das Plangebiet stellt einen Standort dar, wo in einem bestehenden Wohngebiet eine städtebauliche Nachverdichtung vorgenommen werden kann.

Ziel dieses Planentwurfes ist die Ausweisung von rückwärtigen Baugrundstücken innerhalb eines innenstadtnahen Baublockes mit gleichzeitiger Regelung einer Erschließung. Im Norden entlang der Gartenstraße und im Süden sollen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auch Mehrfamilienhäuser möglich sein. Die übrigen Flächen, hier insbesondere die inneren Gartenbereiche, sollen einer geringeren Nachverdichtung mit maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Da es sich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereiches handelt, wird der Plan gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Die vorliegende Planung soll dazu beitragen das nachfolgende Oberziel des Stadtentwicklungsprogrammes (STEP) zu erreichen.

1. Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsbereichen gedeckt werden!
2. Die Gebäude der 1950er bis 1970er Jahre sollen zu einem attraktiven Angebot für Familien als Alternative zum Neubau entwickelt werden!
6. In der Innenstadt soll mehr hochwertiger Wohnungsbau entstehen!

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die Realisierung der hier möglichen und geplanten Vorhaben nicht erforderlich.

Im Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland sieht für den Planbereich allgemeine Siedlungsbereiche vor. Weder die vorhandene, noch die geplante Regionalplandarstellung widerspricht der vorliegenden Planung.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums der Kernstadt. Es wird nördlich von der Gartenstraße, östlich von der Südstraße, südlich von der Werthmühlenstraße und westlich von der Arenbergstraße eingegrenzt. Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist durch die zentrumsnahe Lage gegeben. Alle zentrumstypischen Einrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in 5 - 10 Gehminuten erreichbar. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist straßenbegleitend weitgehend mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Als Dachform dominieren Walm- und Satteldächer mit einer steilen Dachneigung. Im Süden ist eine dreigeschossige größere Wohnanlage in Flachdachbauweise vorhanden. Das Plangebiet selbst sowie auch der angrenzende Bereich nördlich der Werthmühlenstraße ist durch Wohnnutzungen geprägt. Die Nachbarbereiche sind bereits planungsrechtlich abgesichert. Südlich am Ende der Südstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 104 „Werthmühlenstraße“, westlich der Arenbergstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 69 „Arenbergstraße / Groner Allee“. Nördlich der Gartenstraße bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 66 „Gartenstraße“ und Nr. 105 „Blaue Ecke“, die hier die Bebauungsmöglichkeiten rechtlich absichern.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Die zu entwickelnden Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überplant. In Anlehnung an den baulichen Bestand im Plangebiet wird für die Bebauung überwiegend die Zweigeschossigkeit festgesetzt. Ausschließlich die vorhandene Wohnanlage an der Werthmühlenstraße ist mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist überwiegend mit 0,3, bzw. 0,6 festgesetzt und nur für den Bereich der Wohnanlage an der Werthmühlenstraße mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 entsprechend der Wohnform mit einer höheren Ausnutzung ausgewiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ermöglicht zum einen die Nachverdichtung und damit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sichert aber auch genügend Freiraum gerade innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Um über die Geschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Höhenentwicklung der Gebäude zu nehmen, ist die Firsthöhe/**Gebäudehöhe** mit maximal 70 m ü.N.N. begrenzt. Sichert werden soll hiermit eine Integration in die umgebenden Baustrukturen und gleichzeitig soll einer Fehlentwicklung bezogen auf die Gebäudehöhe vorgebeugt werden.

Die überbaubaren Flächen sind definiert durch Baugrenzen. Die Baufenster sind großzügig dimensioniert, **und ermöglichen durchgängig eine zweite Bautiefe, die einer Nachverdichtung entsprechenden Raum bietet.**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist entlang der Gartenstraße im Norden für die hier vorhandene Bebauung einschließlich der Erweiterungsmöglichkeiten die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 6 Wohneinheiten begrenzt. Mit Ausnahme des im Süden gelegenen Bereiches der Wohnanlage, wo keine Regelung zu den Wohneinheiten getroffen wird, ist im übrigen Plangebiet eine Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude getroffen. Hierdurch soll sicher gestellt werden, dass durch die geplante Nachverdichtung und die damit verbundene Belastung durch zusätzlichen Verkehr, diese für das innerstädtische Wohnquartier nicht zu Lasten der Wohnqualität geht.

Darüber hinaus sind in der Örtlichkeit die Bereiche der Einfamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser deutlich untereinander abgegrenzt, so dass unterschiedliche Betrachtungsräume der städtebaulichen Zielvorstellung einer Entwicklung aus dem Bestand zu Grunde liegen. Der Wohnblock ist daher ein untypischer Einzelfall. Zur Wahrung des bisherigen Gebietscharakters, mit der Prägung durch Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit, sind daher andere Wohngebäudetypen nicht zugelassen.

5.2 Erschließung, Verkehr

Das Plangebiet ist durch die umgebenden städtischen Straßen erschlossen. Für die innere Erschließung ist aufgrund der Tiefe der Grundstücke und der Ausnutzbarkeit aller hinteren Grundstücksflächen im nördlichen Teilbereich eine neue Wohnstraße zwingend erforderlich, um eine sinnvolle Aufteilung der Grundstücke zu gewährleisten. Die geplante Stichstraße erschließt die dann neu parzellierten rückwärtigen Grundstücke im nördlichen Planbereich.

Im Bebauungsplan sind keine Geländehöhenfestsetzungen getroffen, da das Gelände keine ungewöhnlichen Höhenunterschiede aufweist. Im Bereich des ersten Teilstückes der Stichstraße mit der Anbindung an die Arenbergstraße gibt es kaum einen Geländeunterschied zwischen der Straße und den angrenzenden Grundstücken. Erst im weiteren Verlauf steigt die Planstraße im Vergleich zum Gelände langsam bis zu einem Höhenunterschied von maximal 80 cm an. Dieser stellt keine besonders ungewöhnliche Situation dar und ist im Bereich der Angleichung an das Straßenniveau durch eine Anböschung auszugleichen. Dadurch werden die benachbarten neuen Grundstücke sich in der Höhe ebenfalls angleichen und zu den „alten“ Grundstücken das Gelände (Gärten) anpassen müssen.

Darüber hinaus gelten für benachbarte Grundstücke allgemeine Anforderungen, die jede(r) Grundstückseigentümer(in) zu beachten hat. So muss im Rahmen der Gelände- und Gartengestaltung entsprechend dafür Sorge getragen werden, dass das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück verbleibt.

Die Straße soll so gestaltet und dimensioniert werden, dass alle angrenzenden rückwärtigen bebaubaren Grundstücke erschlossen sind. Bei der vorliegenden Planung ist ein Erschließungskonzept gewählt worden, das aus Sicht der Verwaltung alle Aspekte des gefahrlosen Befahrens beachtet. Die Stichstraße, die im mittleren Abschnitt eine Wendemöglichkeit bietet, erfordert bei der Länge der Straße von ca. 65 m keine zweite Wendemöglichkeit am Ende der Straße.

Im südlichen Planbereich ist die tiefbautechnische Anbindung über eine rückwärtige Erschließung an die Arenbergstraße auf Grund der Gefällesituation nicht möglich. Daher ergeben sich aus planerischer Sicht unterschiedliche Plankonzepte, um die gewünschte Nachverdichtung umzusetzen. Da bei diesen Grundstücken durch ihren Zuschnitt und die Größe jeweils für sich gesehen eine eigenständige rückwärtige Baumöglichkeit gegeben ist, konnte auf die Verlängerung der Erschließungsanlage verzichtet werden. Die Grundstücke sind über private Zufahrten erschlossen, die grundbuchlich zu sichern sind. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes wurde bewusst verzichtet, damit benachbarte Grundstücke auch eine gemeinsame Zufahrt planen können, wenn dies mit der zeitlichen Umsetzung der Bebauung passt.

Zur Werthmühlenstraße hin ist über die vorhandene Zufahrt zur eingangs beschriebenen Wohnhausanlage ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen. Ein weiteres Leitungsrecht ist im südlichen Grundstücksbereich festgesetzt. Hier verläuft zusätzlich parallel zur Nachbargrenze die Ausweisung eines Geh- und Leitungsrechtes. Mit dem Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit, das zur Hälfte im angrenzenden Bebauung Nr. 104 gesichert ist, wird die fußläufige Anbindung der Südstraße an die Werthmühlenstraße angestrebt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie Fernmelde- und Kommunikationsleitungen erfolgt durch das vorhandene und nach Bedarf zu erweiternde Ortsnetz. Die vorhandene Trafostation ist im Plangebiet entsprechend berücksichtigt.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Versorgungsleitungen innerhalb der geplanten neuen Straßentrasse verlegt. Das notwendige Löschwasser wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt. Im Bereich der rückwärtigen Grundstücke gab es früher einen durchgehenden Graben, der das Oberflächenwasser aufnahm und dann in die Umfluth geleitet hat. Da diese Ableitung mit dem Bau der Wohnanlage an der Werthmühlenstrasse aufgegeben werden musste, besteht der Graben heute nur noch ansatzweise. Diese Tatsache bedingt, dass nach Starkregenereignissen das Oberflächenwasser länger auf den Grundstücken steht und nur langsam versickert. Außerdem ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel im Plangebiet relativ hoch ist.

Gemäß § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Gemeinwohls möglich ist.

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um einen bereits seit Jahren bebauten Bereich, in dem ein Kanalnetz bereits vorhanden ist. Aus wirtschaftlichen Gründen und aus den zuvor ausgeführten Erläuterungen wird daher von der Versickerung oder Verrieselung abgesehen.

Die an der geplanten Stichstraße neu zu errichtenden Wohnhäuser werden über neue Leitungen im Trennsystem entwässert und an das vorhandene Kanalnetz in der Arenbergstraße angebunden und so der zentralen Kläranlage zugeführt. Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden nur grundsätzliche Festsetzungen zur Entwässerung getroffen. Die sich anschließende technische Berechnung und spätere Dimensionierung der Kanalrohre wird entsprechend den einschlägigen Richtlinien (zur Zeit DWA-A118 und DIN EN 752) geplant.

Der zentrale Entwässerungsplan Süd-West der Stadt Ibbenbüren trifft Aussagen zur Auslastung der Kanalisation. Das bestehende Kanalnetz in diesem Bereich wurde 2007 von einem Fachbüro hydrodynamisch nachgerechnet, die Erkenntnisse sind in den ZEP Süd-West, der von der Bezirksregierung genehmigt wurde, eingeflossen. Notwendige Maßnahmen zur Beseitigung von Rückstauereignissen sind im Rahmen der Fortschreibung des ZEP ebenfalls von der Bez.-Reg. genehmigt und vom Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossen worden.

Durch die neue Baumöglichkeit im Bebauungsplangebiet muss zusätzliches Regenwasser abgeleitet werden. Auf Grund der hydraulischen Überlastung sind daher Baumaßnahmen erforderlich, die dies verhindern. Die baulichen Umsetzungen dieser Maßnahmen haben begonnen. ~~Derzeit erfolgt auf der Grundlage der hydraulischen Berechnung des Zentralabwasserplanes (ZEP) die Umsetzung der baulichen Maßnahme im weiteren Verlauf der Regenwasserkanalisation in Richtung der Einleitungsstelle in die Ibbenbürener Aa. Bis Juli 2013 werden die Maßnahmen umgesetzt sein.~~

Auf der Grundlage der hydraulischen Berechnung des Zentralentwässerungsplanes (ZEP) erfolgte die Umsetzung der baulichen Maßnahme im weiteren Verlauf der Regenwasserkanalisation in Richtung Einleitungsstelle in der Ibbenbürener Aa.

Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser z. B. für die Gartenbewässerung (z.B. Regenwasser-Zisterne) wird hingewiesen.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

Die Wertstoffe, Altpapier, Gelbe Säcke usw. werden unter Beachtung der geltenden Gesetze eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. wieder verwertet.

5.4 Umwelt und Naturschutz

Unter dem Aspekt des Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes des Bundesnaturschutzgesetzes ist diese innerstädtische Überplanung ein Beitrag zur Schonung und Einsparung der Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Freiflächen im Außenbereich. Da hier ein bereits bebautes Gebiet nachverdichtet wird, ist der Forderung nach sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundflächen des Planbereiches sind weniger als 20.000 m² groß, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles 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 Bebauungsplan 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 § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

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

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm formulierten Ziele ist ein Hinweis zum anzustrebenden Energiestandard der Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege sind nicht berührt.

Zum Schutz nicht vermuteter aber evtl. doch vorhandener Bodendenkmäler wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, dass der folgende Text im Bauschein aufzuführen ist:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.“

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, (0251/591-8911, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

5.6 Altlasten, Kampfmittel und Immissionsschutz

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preußische Landesaufnahme 1895 M. 1: 25.000) wurde festgestellt, dass die in dem Planbereich gelegenen Wohnbauflächen gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die überplanten Wohnflächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören, zumal bei der Errichtung der umgebenden Wohngebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden.

Im Plangebiet ist die mit Kampfmitteln beeinflusste Verdachtsfläche gekennzeichnet. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahme ist der Bereich in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst auf Kampfmittel abzusuchen.

Von der Werthmühlenstraße (L 504) als eine der Hauptdurchgangsstraßen der Stadt gehen Lärmemissionen aus. Die neu geplante Wohnbebauung liegt hiervon deutlich abgesetzt und wird von einer bereits vorhandenen unregelmäßigen Bebauungszeile geschützt. Für die zum Teil direkt an der Straße liegenden vorhandenen Wohnhäuser werden passive Schallschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt.

Der nordöstliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70 grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Ibbenbüren. Dieser Bebauungsplan weist angrenzend Mischgebiet aus.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an ein Mischgebiet ist in der Bauleitplanung als gängige Praxis üblich. Bei mischgebietstypischer Nutzung sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Der vorliegende Planentwurf entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung zu einer geordneten Nachverdichtung und ist mit den Eigentümern im Plangebiet abgestimmt. Die Kosten der Straßenbaumaßnahme sowie die sonstigen Erschließungskosten werden im Einvernehmen mit den Eigentümern geregelt werden.

Die Begründung wurde gemäß Beschluss des Rates vom 13. 12. 2013 nach der öffentlichen Auslegung geändert.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, November 2013

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

Manteuffel