

108

Begründung
zur Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 38 "Laggenbeck - Hof Plagemann"
der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 Abs. 8 BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPrO) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur auf Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung und innerhalb dieser auf Siedlungsschwerpunkte (SSP) auszurichten.

Siedlungsschwerpunkte sind die Standorte innerhalb einer Gemeinde, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, der Freizeitgestaltung sowie der Verwaltung eignen.

Wohnungen und Arbeitsstätten sollen mit zentralörtlichen Einrichtungen räumlich zusammengefaßt werden. Dies erfordert eine Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten und zentral-örtlichen Einrichtungen innerhalb solcher SSP unter Berücksichtigung der besonderen Verkehrs- und Immissionsschutzbedingungen.

Die von der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Laggenbeck-Hof Plagemann" umfaßte Fläche liegt nördlich im direkten Anschluß an die ortszentralen Bereiche des SSP 'Laggenbeck', die sich beidseitig im Verlauf der 'Mettinger Straße' in Richtung Süden konzentrieren.

Mit der geplanten Bebauung können daher in fußläufiger Entfernung zum Ortskern 'Laggenbeck' zentral attraktive Flächen für den Wohnungsbau angeboten werden. Darüber hinaus kann eine bestehende Lücke im Bebauungszusammenhang zwischen Ortskern und den sich nördlich und nordwestlich anschließenden bisherigen Wohnerverweiterungsgebieten des SSP 'Laggenbeck' - im Sinne der Konzentration auf bestehende, schon weitgehend erschlossene Baulückenflächen im Bestand - geschlossen werden.

Veranlassung der Planung sind neben den angeführten gesamtörtlichen städtebaulichen Belangen insbesondere

- die eingetretene Veräußerungsbereitschaft des Flächeneigentümers,
- die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes an der Mettinger Straße auf einem Teilbereich der Plangebietsfläche an der Ecke Freiherr-vom-Stein-und Mettinger Straße in der Form eines Nachbarschaftsmarktes der Größenordnung von ca. 500 m² Verkaufsfläche im Grundversorgungsbereich sowie
- ein örtlicher Bedarf für zentrale Wohnungsbaugrundstücke, der aus der weitgehenden Erschöpfung der Flächen für den Einzel- und Doppelhausbau in den Bebauungsplangebieten Nr. 38 "Hof Plagemann" und Nr. 51 "Ottenhof" resultiert.

Neben der Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist aus diesen Gründen eine Änderung und Ergänzung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 "Laggenbeck - Hof Plagemann" gem. § 1 (3) BBauG mit dem Ziel qualifizierter Festsetzungen gem. § 30 BBauG vorgesehen. Damit soll die weitere Entwicklung der Wohnbebauung in diesem Bereich rechtlich abgesichert werden.

Der Bereich des "Resthofes" nördlich der Freiherr-vom-Stein-Straße wird vorerst nicht überplant. Die derzeitigen Nutzungen sowohl der Brennstoffhandel als auch die landwirtschaftliche Viehhaltung sollen jedoch in spätestens 3 Jahren aufgegeben sein.

Ein Beschluß zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde gem. § 2 (1) BBauG am 07.07.1986 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Die gem. § 2 a (2) BBauG vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte im Mai 1986 in Form einer öffentlichen Versammlung unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Dabei wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die insbesondere von den Betroffenen vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden weitestgehend in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt nördlich der Freiherr-vom-Stein-Straße zwischen Mettinger- und Brüder-Grimm-Straße innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 "Laggenbeck - Hof Plagemann", der für diese Bereiche Flächen für die Landwirtschaft ausweist.

Die Flächen südlich der Freiherr-vom-Stein-Straße und westlich der Brüder-Grimm-Straße sind tlw. schon bebaut und liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BBauG.

Im Südwesten des Plangebietes grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 "Broelmannweg" an.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) BBauG im Bebauungsplan als schwarze, gerissene Linie zeichnerisch festgelegt.

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

3.1 Berücksichtigung der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPrO) und die Landesentwicklungspläne (LEP) sind Richtlinien für alle behördlichen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen, die für die Raumordnung Bedeutung haben.

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber den Zielen und Grundsätzen des LEPrO ebenso wenig Auswirkungen wie gegenüber den Darstellungen der Landesentwicklungspläne I - VI.

3.2 Berücksichtigung der überörtlichen Planung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt 'Zentrales Münsterland' ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Wohndichte dargestellt, so daß die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern folgerichtig die Zielvorgaben erfüllt. Das geplante minimale

Erschließungssystem sowie die gegenüber der näheren Umgebung wesentlich verringert vorgesehenen durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 550 qm stellen demnach eine sinnvolle bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebietes sicher.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte FNP der Stadt Ibbenbüren stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar.

Ein Teil der Gesamtfläche an der Ecke Freiherr-vom-Stein-Straße/Mettinger Straße ist gegenwärtig noch als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Schule' (Schulbevorratungsgelände) dargestellt.

Da gem. § 8 (2) BBauG Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gemäß § 8 (3) BBauG gleichzeitig mit dem Änderungs-/Ergänzungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung 'Wohnbauflächen' durchgeführt (Parallelverfahren).

Eine entsprechende Begründung dieser Änderung basiert auf der langfristig rückläufigen Entwicklung der Schülerzahlen aufgrund demographischer Gegebenheiten. Für detaillierte Angaben wird hiermit auf den zugehörigen Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes sind außerdem noch für einen Streifen entlang der 'Mettinger Straße' beginnend an der Ecke 'Mettinger Straße/Oranienweg' im FNP 'Gemischte Bauflächen' dargestellt. Diese Art der vorgesehenen Flächennutzung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der gesamte Bereich des Plangebietes wird mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung gegenwärtig von einem Eigentümer landwirtschaftlich genutzt. Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt, den Großteil der zur Bebauung anstehenden Flächen zu erwerben und Bauwilligen zur Verfügung zu stellen. Von daher ergibt sich eine günstige Eigentü-

112

merstruktur, die in der späteren Realisierung des Bebauungsplanes nur einen geringen Aufwand an bodenordnerischen Maßnahmen in Form von Grenzregelungen auf freiwilliger Basis nach sich zieht.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und von den Bodenverhältnissen her wie die umliegenden Gebiete ohne besondere Aufwendungen bebaubar. Nördlich der Freiherr-vom-Stein-Straße ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Hauptwohngebäude und separaten Stall-/Schoppengebäuden vorhanden, auf der gegenwärtig neben dem landwirtschaftlichen Betrieb eine gewerbliche Nutzung (Kohlenhandlung) ausgeübt wird. Diese Nutzungen werden bei Verwirklichung der Wohnbebauung aufgegeben. (Verpflichtung durch Baulast).

An der Mettinger Straße stehen 1 - 3-geschossige überwiegend traufständige Wohngebäude, die tlw. im Erdgeschoß geschäftlich genutzt werden (z. B. Lebensmittel).

An der Ecke Mettinger Straße/Oranienweg befindet sich eine Tankstelle mit Kfz-Reparatur- und Pflegedienst. Die Bebauung entlang der Straße 'Oranienweg' setzt sich aus 1 - 2-geschossigen überwiegend traufständigen Wohnhäusern zusammen, sieht man von einer Zahnarztpraxis und einer sich im Bau befindlichen Apotheke ab.

Das vorhandene Straßennetz ist im wesentlichen durch die Mettinger Straße im Osten, einer Landstraße (L 796), die gleichzeitig im Verlauf der Ortsdurchfahrt den zentralen Hauptversorgungsbereich des Ortes markiert und die anbaufreie Wohnsammelstraße 'Brüder-Grimm-Straße' im Westen geprägt. Weiter anzuführen ist die 'Freiherr-vom-Stein-Straße', eine fast vollständig erhaltene Allee, die die beiden vorgenannten Hauptstraßenzüge verbindet und in ihrer südwestlichen Verlängerung das Plangebiet an den DB-Haltepunkt 'Bahnhof Laggenbeck' anschließt (DB-Strecke Osnabrück - Ibbenbüren - Rheine - Bentheim - NL). Damit ist gleichzeitig das schon vorhandene Hauptverkehrsgerüst des Plangebietes beschrieben. Es wird durch die Wohnstraßen 'Broelmannweg' im Westen, im Norden durch den 'Dornröschenweg' und im Süden durch den 'Oranienweg' ergänzt, die durch ihre Ansätze und ihren Verlauf die spätere Erschließung des Plangebietes präjudizieren.

Das Plangebiet ist über Haltestellen an der 'Mettinger Straße' und der nördlich verlaufenden 'Alstedder Straße' (K 19) sehr gut an das örtliche Busnetz angeschlossen.

Außerhalb des Plangebietes sind insbesondere die sich nach Westen, Nordwesten, Osten und Nordosten anschließenden Wohngebiete anzuführen, die sich fast ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung zusammensetzen.

An der 'Mettinger Straße', dem eigentlichen Hauptversorgungsreich des Ortes, liegt in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet ein ehemaliges Textilfabrikationsgebäude, das jetzt als Möbelgeschäft genutzt wird, eine Hauptschule mit öffentlich genutzter Turnhalle sowie eine Gaststätte mit Saalbetrieb.

Südlich vom Plangebiet schließt sich im Verlauf der 'Mettinger Straße' der eigentliche Ortskernbereich mit einer Mischung privater, öffentlicher und kirchlicher Versorgungseinrichtungen an.

5. Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

5.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Ein Streifen an der 'Mettinger Straße' - beginnend an der Ecke Mettinger Straße/Oranienweg - ist in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Entsprechend der Zielsetzung 'Wohnbauflächen' im FNP der Stadt Ibbenbüren ist der weitere Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung trägt der planerischen Entwicklung eines Gebietscharakters Rechnung, der vorwiegend durch die Wohnnutzung geprägt sein soll, gleichzeitig aber wegen der Lage im direkten Anschluß an den Ortskernbereich die Bebauung des Gebietes mit den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Arztpraxen, Apotheken etc., offen läßt. Diese Festsetzung sichert damit auch die im Pkt. 4 charakterisierte Art der Nutzung der vorhandenen Bebauung ab.

x b.w.

Der an der Ecke 'Freiherr-vom-Stein-Straße'/'Mettinger Straße' geplante etwa 500 m² Verkaufsfläche umfassende 'Nachbarschaftsmarkt' operiert im Grundversorgungsbereich und kann aufgrund seiner Größenordnung nur der Versorgung des Plangebietes sowie der näheren Umgebung dienen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß diese Planung eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelgeschäftes an der Mettinger Straße darstellt, die der Aufrechterhaltung einer städtebaulicher erwünschten wohnungsnahen Grundversorgung dient. Durch die Begrenzung der Größenordnung des Planvorhabens auf 500 m²-Verkaufsfläche (ca. 700 m GF) sowie der mit der Verlagerung des Betriebes verbundenen Aufgabe des bestehenden Betriebes sind keine Störungen der bestehenden Kleinversorgungsstruktur des Ortes zu erwarten, die zur Erhaltung der städtebaulich erwünschten wohnungsnahen Grundversorgung notwendig ist.

Zur stadtgestalterischen Einbindung des Vorhabens sowie zur Gewährleistung eines sinnvollen Überganges von des bestehenden 4-geschossigen Wohnbebauung an der Ecke 'Freiherr-vom-Stein-Straße'/'Mettinger Straße' zur geplanten weitestgehend eingeschossigen Bebauung im Plangebiet wurde eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese dient auch dem Schutz der sich anschließenden Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Mettinger Straße und dem Kunden- und Anlieferungsverkehrs des geplanten Nachbarschaftsmarktes.

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes in den größeren Bebauungszusammenhang wurden die zulässigen Nutzungsziffern des § 16 BauNVO weitgehend unterschritten, um den bestehenden Charakter einer offenen, freizügigen, freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung auch auf den gegenüber dem Bestand wesentlich verdichteteren geplanten Grundstücksgrößen von durchschnittlich 500 - 550 m² aufrechtzuerhalten. Aus diesem Grunde wurde auch von der nach § 4 BauNVO zulässigen Möglichkeit Gebrauch gemacht, in bestimmten Bereichen des Plangebietes nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen, wobei Doppelhäuser jeweils als 2 Einzelgebäude anzusehen sind.

ENI
* ergänzt aufgrund des Ratsbeschlusses v. 30.3.27:

Die im Eckbereich Mettinger Straße/Oranienweg ansässige Tankstelle mit Reparaturwerkstatt genießt hinsichtlich der dort ausgeübten Nutzungen Bestandsschutz. Sowohl diese Nutzung als auch die umliegenden durch Wohnbebauung genutzten Grundstücke sind mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, die nicht nur zur Pflichtigkeit des belästigenden Grundstückes führt, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht der angrenzenden Wohngrundstücke.

Der an der Ecke 'Freiherr-vom-Stein-Straße'/'Mettinger Straße' geplante etwa 500 m² Verkaufsfläche umfassende 'Nachbarschaftsmarkt' operiert im Grundversorgungsbereich und kann aufgrund seiner Größenordnung nur der Versorgung des Plangebietes sowie der näheren Umgebung dienen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß diese Planung eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelgeschäftes an der Mettinger Straße darstellt, die der Aufrechterhaltung einer städtebaulicher erwünschten wohnungsnahen Grundversorgung dient. Durch die Begrenzung der Größenordnung des Planvorhabens auf 500 m²-Verkaufsfläche (ca. 700 m GF) sowie der mit der Verlagerung des Betriebes verbundenen Aufgabe des bestehenden Betriebes sind keine Störungen der bestehenden Kleinversorgungsstruktur des Ortes zu erwarten, die zur Erhaltung der städtebaulich erwünschten wohnungsnahen Grundversorgung notwendig ist.

Zur stadtgestalterischen Einbindung des Vorhabens sowie zur Gewährleistung eines sinnvollen Überganges von der bestehenden 4-geschossigen Wohnbebauung an der Ecke 'Freiherr-vom-Stein-Straße'/'Mettinger Straße' zur geplanten weitestgehend eingeschossigen Bebauung im Plangebiet wurde eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese dient auch dem Schutz der sich anschließenden Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Mettinger Straße und dem Kunden- und Anlieferungsverkehr des geplanten Nachbarschaftsmarktes.

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes in den größeren Bebauungszusammenhang wurden die zulässigen Nutzungsziffern des § 16 BauNVO weitgehend unterschritten, um den bestehenden Charakter einer offenen, freizügigen, freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung auch auf den gegenüber dem Bestand wesentlich verdichteteren geplanten Grundstücksgrößen von durchschnittlich 500 - 550 m² aufrechtzuerhalten. Aus diesem Grunde wurde auch von der nach § 4 BauNVO zulässigen Möglichkeit Gebrauch gemacht, in bestimmten Bereichen des Plangebietes nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen, wobei Doppelhäuser jeweils als 2 Einzelgebäude anzusehen sind.

Zentrales Entwurfselement ist die Gruppierung von Einzel- und Doppelhäusern um größere Wendeplatzanlagen zur Schaffung von wohnhofähnlichen Qualitäten sowie die Bildung von Platzbereichen innerhalb der südlich der Freiherr-vom-Stein-Straße liegenden Teilbereiche, die als Treffpunkte der Quartiersbewohner Kommunikation-, Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten bieten sollen. Daneben sollen sie auch zur Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Quartier beitragen. Aufgrund dieser Funktionen sind sie als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' und 'Spielplatz' festgesetzt.

Darüber hinaus kommt ihnen aber auch für die sich anschließenden Wohngebiete eine Treffpunktfunktion zu, da das Plangebiet - wie unter Pkt 5.2 beschrieben - konsequent für den Fuß- und Radfahrverkehr durchlässig gehalten wurde, um diese Verkehrsgruppen sicher und attraktiv außerhalb der Hauptverkehrsstraßen an den Ortskernbereich und damit an die vorhandenen privaten, öffentl. und kirchlichen Versorgungseinrichtung anzuschließen. Dies gilt besonders für einen sicheren Schulweg der Kinder zur Hauptschule an der Mettinger Straße, der durch geeignete Straßenüberquerungshilfen (wie Fußgängerüberweg, Ampelanlage etc.) außerhalb des Bebauungsplaverfahrens weiter unterstützt werden muß.

Eine weitere öffentl. Grünfläche wurde im Eckbereich 'Freiherr-vom-Stein-Straße' / 'Mettinger Straße', mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt. Diese Funktion wird von der Fläche durch den vorhandenen alten Baumbestand, die weitere Bepflanzung und das bestehende Prozessionshäuschen schon heute erfüllt. Der Schutz des Baumbestandes nach § 9 (1) Nr. 25 b BBauG im Bebauungsplan sowie zusätzlich anzustrebende Gestaltungsmaßnahmen dienen der Sicherung und Förderung dieses städtebaulich bedeutsamen Bereiches, der in Verbindung mit der umgebenden bestehenden 4-geschossigen und geplanten 2-geschossigen Bebauung den Ortseingang des SSP 'Laggenbeck' markiert.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG werden die gewachsenen und geplanten Raumbildungen gesichert und unterstützt.

Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne des § 81 LBO-NW 1984 sind ebenfalls im Bebauungsplan enthalten, Einzelheiten sind im Punkt 6 beschrieben.

Die Notwendigkeit zur Vorhaltung von Flächen für den Gemeinbedarf zur Schaffung von Einrichtungen wie Kindergarten etc. entfällt wegen der zentralen Lage des Plangebietes zu den bestehenden Einrichtungen im Ortskernbereich.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.2.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen 'Mettinger Straße' im Osten sowie 'Brüder-Grimm-Straße' im Westen.

Die innere Erschließung wird über die vorhandenen Wohnstraßen 'Oranienweg', 'Freiherr-vom-Stein-Straße', 'Broelmannweg', 'Drosselbartweg' und 'Dornröschenweg' sichergestellt.

An diese bestehenden Straßenzüge sind die Planstraßen über verkehrsgerechte Anschlüsse angebunden. Sie sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsbereuhigter Bereich - Mischprofil' gem. § 9 (1) Nr. 11 BBau festgesetzt, um den besonderen Wohncharakter des Plangebietes zu unterstützen. Der genaue Ausbau ist später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten etc. in Abstimmung mit den Anliegern festzulegen.

Das System der inneren Erschließung wird durch ein Fuß- und Radwegenetz ergänzt. Dieses Gartenwegenetz erfüllt mehrere Funktionen. Einmal stellt es die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer sicher und erschließt die als Quartierstreiffpunkte vorgesehenen Parkanlagen und Spielplätze. Die Wege sind darüber hinaus direkt auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen

(Schule, Nachbarschaftsmarkt etc.) an der 'Mettinger Straße' bezogen und stellen somit eine sichere und attraktive Verbindung zum Versorgungsbereich des Ortskernes Laggenbeck dar. Im Bereich des geplanten Nachbarschaftsmarktes wird der Anschluß an das öffentl. Straßennetz über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG zugunsten der Allgemeinheit auf der privaten Grundstücksfläche sichergestellt. Dieses innere Fuß- und Radwegesystem ist weitergehend an die angrenzenden Wohngebiete angebunden, so daß hierdurch auch für diese bisher isolierten Bereiche eine kurze, sichere und attraktive Erreichbarkeit des Ortskernes gegeben ist. Damit ist die eingangs angesprochene Lücke im größeren Bebauungszusammenhang des SSP 'Laggenbeck' geschlossen.

Eine wesentliche Rolle spielt in diesem Zusammenhang die fast vollständig vorhandene Allee der Freiherr-vom-Stein-Straße. Sie soll durch einen entsprechenden verkehrsberuhigten Ausbau ihre zukünftige Funktion als Wohn- und Wohnsammelstraße erfüllen, dabei aber für die gegenwärtige Nutzung als schnelle Verbindung zwischen 'Mettinger-' und 'Brüder-Grimm-Straße' für den Schleichverkehr unattraktiv gestaltet werden. Die Anlegung beidseitiger Fuß- und Radwege, die durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um jeweils 1 m Breite im Bebauungsplan ermöglicht wurde, soll ihre zukünftige Funktion als attraktive Fuß- und Radwegeverbindung in ihrer südwestlichen Verlängerung zum Bahnhof Laggenbeck verstärken. Dazu gehört eine verkehrssichere Ausgestaltung der Kreuzungsbereiche mit der 'Mettinger Straße' und der 'Brüder-Grimm-Straße' (z. B. durch Querungshilfen, Aufpflasterung der Kreuzungsbereiche etc.).

Für den ruhenden Verkehr werden im Zuge der Ausbauplanung der geplanten Wohnstraßen öffentl. Stellplätze geschaffen. An den zentralen Platzbereichen sind im Bebauungsplan öffentl. Stellplätze bezeichnet.

Die nach Landesbauordnung zu fordernden privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Dabei ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie vor Garagen auf den jeweiligen Grundstücken einzuhalten.

5.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze.

Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das öfftl. Netz sichergestellt.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind bei Einzelvorhaben gem. DIN 1490 anzulegen.

Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Die Schmutzwässer sollen über das vorhandene und je nach Bedarf auszubauende Entwässerungsnetz dem Hauptsammler Ost zugeleitet werden. Damit wird das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage geleitet, wo es mechanisch und biologisch aufbereitet wird.

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

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im nördlichen Plangebiet steht im Einmündungsbereich der Freiherr-vom-Stein-Straße in die Mettinger Straße ein "Prozessionshäuschen" innerhalb einer Grünfläche.

Diese Gedächtnis- und Andachtsstätte ist gem. § 3 Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt und als Baudenkmal im Benehmen mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege Münster in die Denkmalliste eingetragen.

Aus diesem Grunde ist im Bebauungsplan diese dem Denkmalschutz unterliegende Einzelanlage gem. § 9 (6) BBauG nachrichtlich übernommen worden.

Weitere denkmalpflegerische Belangesowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden zur Wahrung eines in gewisser Weise einheitlichen Gesamtstadtbildes innerhalb des geplanten Wohngebietes örtliche Bauvorschriften zur Stadtgestaltung gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 81 (1) LBO-NRW in den B-Plan mit aufgenommen.

Damit soll eine Einbindung des Plangebietes in die Gestaltungsvorgaben der bestehenden Bebauung gewährleistet und innerhalb der Neubebauung ein eigenständiger, zusammenhängender Erscheinungscharakter erreicht werden.

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften beschränken sich dabei auf die prägenden Grundelemente der Dachform, der Dachneigung und der Hauptfirstrichtung, wobei jeweils genügend Spielraum für die individuellen Wünsche des zukünftigen Bauherrn offen gehalten werden.

Als Dachform wurde das Satteldach festgesetzt, wobei aber auch versetzte Pultdächer unter Wahrung gewisser Mindestvorgaben zulässig sind.

Die Festsetzung der Dachneigung als prägendes Gestaltungselement mit $40 \pm 5^\circ$ bei eingeschossigen Gebäuden und kleiner als 30° bei zweigeschossigen Gebäuden läßt durch einen ausreichenden Spielraum keine Monotonie aufkommen, trägt aber zu einer relativ einheitlichen Höhenentwicklung des Wohngebietes bei.

Die Vorgabe der Hauptfirstrichtung ist für eine harmonische Gestaltung des Dachflächen von besonderer Bedeutung, wobei diese Festsetzungen jedoch nicht für Nebengebäude und Garagen

120

gelten, die für die Homogenität der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung sind.

Darüber hinaus tragen die Gestaltungsmerkmale in der Kombination zur Unterstützung des besonderen Charakters dieser Wohnsiedlung bei, der durch die Gruppierung der Einzelgebäude zu Wohnhofbereichen sowie die Ausbildung zentraler Platzbereiche geprägt ist.

6.3 Immissionsschutz

Nördlich der Änderung des Bebauungsplanes verläuft die L 796 (Mettinger Straße).

Durch eine schalltechnische Untersuchung soll geklärt werden, wie sich die künftige Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsstraße darstellt und daraus abgeleitet, durch welche Maßnahmen gegebenenfalls bei Überschreiten der zulässigen Richtwerte Belästigungen unterbunden bzw. durch Festsetzungen zum Schallschutz gemindert werden können.

Als nicht zu überschreitende Richtwerte werden die in der DIN 18005 Teil I (Entwurf April 1976) genannten Planungsrichtpegel für Gebietslärm zugrunde gelegt. Diese Richtpegel entsprechen dem seit der Veröffentlichung der Vornorm DIN 18005 von Mai 1971 wesentlich erweiterten Kenntnisstand der Lärmforschung und werden auch vom BVG bei seinen Entscheidungen in Sachen Verkehrslärm angewandt. Danach soll in Wohngebieten am Tage ein energieäquivalenter Dauerschallpegel von insgesamt 55 dB (A); nachts von 45 dB (A) nicht überschritten werden. Andererseits werden Richtwertüberschreitungen in der Nähe stark befahrener Verkehrswege von bis zu 10 dB (A), wie noch in der Vornorm DIN 18005 zulässig, ohne Festsetzung von Schutzmaßnahmen nicht mehr akzeptiert.

Messungen des Verkehrslärms wurden nicht vorgenommen, da die heutige Verkehrsbelastung nicht dem der Beurteilung zugrunde zu legenden Zustand der Verkehrssättigung entspricht.

Bei den Verkehrszählungen im Jahre 1980 und 1985 wurden nur auf der L 596 im Bereich der Ortseingänge gezählt, so daß das Verkehrsaufkommen auf der Mettinger Straße nur annäherungsweise geschätzt werden kann.

Dabei ist entsprechend der zu erwartenden Bestandsdauer der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung bei der Beurteilung des Straßenverkehrslärms der Zustand der Verkehrssättigung im Jahre 2000 zugrunde zu legen.

Bei Hochrechnung der V.G.-Zahlen ergibt sich für das Jahr 2000 für die Mettinger Straße eine DTV-Belastung von rd. 3000 Kfz E/24 h.

Diese Belastungszahlen wurden sämtlichen lärmtechnischen Berechnungen zugrunde gelegt.

Die übrigen Straßen innerhalb und außerhalb des Änderungsgebietes haben den Charakter von Anliegerstraßen mit geringer Belastung; sie können bei der Lärmbilanz vernachlässigt werden.

Bei Stadtstraßen wird gemäß DIN 18005 ein Lkw-Anteil von 10 % berücksichtigt. Unter Beachtung dieser Tatsachen betragen die mittleren stündlichen Verkehrsmengen am Tage

$$M = \frac{DTV \times 0,9}{t} = 168,75$$

in der Nacht

$$M = \frac{DTV \times 0,1}{n} = 37,5$$

Für die hochgerechneten Prognosemengen führen die v.g. Ansätze zu folgenden Emissionspegeln (25 m Abstand zur Straßenachse):
Am Tag 55 dB (A), nachts 49 dB (A).

Die ermittelten Zahlenwerte ergeben, daß am Tage nicht mit Überschreitungen der Planungsrichtwerte gerechnet werden muß. Nachts tritt hier eine Überschreitung von max. 4 dB (A) auf.

Die Mettinger Straße ist straßenbegleitend bebaut. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, die für Linienschallquellen (wie etwa eine Straße) zwecks Erzielung einer genügenden Abschirmwirkung nicht nur entsprechend hohe, sondern vor allem über längere Strecken zusammenhängende Lärmschutzbauwerke erfordern, können hier aus technischen Gründen nicht realisiert werden.

Da die Mettinger Straße als Hauptemittent im Osten das Plangebiet tangiert, wird den zukünftigen Bauherren empfohlen, möglichst die lärmunempfindlichen Räume wie Bad, Küche und Eingang, zum Osten hin zu legen.

Es verbleibt somit die Möglichkeit der Festsetzung von passivem Schallschutz für lärmempfindliche Räume in Form von Schallschutzfenstern.

Ausgerichtet an den ermittelten Lärmpegeln könnten in den Bebauungsplan daher folgende Festsetzungen aufgenommen werden:

Bei den gekennzeichneten Flächen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719*) eingebaut werden. Da jedoch nach den einschlägigen Bauvorschriften zum ausreichenden Wärmeschutz die Bauart der Fenster den Vorschriften der VDI-Richtlinie entsprechen, sind im Bebauungsplan keine zusätzlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich.

7. Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 5,95 ha groß (Bruttobauland) und wie folgt überschlägig gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	4,47 ha
Mischgebiet	0,59 ha
überörtliche Straßenflächen	0,09 ha
Straßenflächen (geplant)	0,22 ha
Straßenflächen (vorhanden)	0,95 ha

Rad- und Fußwege	0,08 ha
öffentliche Grünflächen (geplant) (Parkanlagen/Spielplätze)	0,05 ha
öffentliche Grünflächen (vorhanden)	<u>0,09 ha</u>
	5,95 ha

Der Bereich innerhalb des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt voraussichtlich an vorhandenen und geplanten Wohneinheiten (WE):

	Gebäude	WE	Belegziffer	Ew
vorhanden	20	30	2,5	75
geplant	45	68	2,5	169
	65	98		244

Daraus ergibt sich eine Nettoeinwohnerdichte von 49 Ew/ha.

8. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Maßnahme	Kosten DM	Stadtanteil DM
Straßenbau	210.000	21.000
Rad- u. Fußwegebau	40.000	4.000
Straßenbeleuchtung (einschl. Rad/Fußwege)	4.000	400
Grunderwerb (Straßen/Rad-u.Fußwege)	60.000	6.000
Regenwasserkanal (Anteil Straßenentwässerung)	180.000	18.000
Regenwasserkanal (Anteil Grundstücksentwässerung)	180.000	90.000
Schmutzwasserkanal	360.000	180.000
öffentliche Grünflächen (Parkanlagen/Spielplätze)	20.000	2.000
Grunderwerb	6.000	600
insgesamt:	1.060.000	322.000

124

Die Mittel werden bei Durchführung des Bebauungsplanes haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung des Strom- und Wasserversorgungsnetzes, soweit erforderlich, werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen getragen. Für die Stadt Ibbenbüren fallen in diesem Bereich keine Kosten an.

9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 38 "Laggenbeck-Hof Plagemann" soll ein in Teilen bereits bebauter Wohnbereich gestaltet und geordnet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Pkt. 1 geschilderten Kriterien.

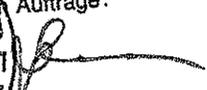
Die zur Erschließung des Gebietes notwendigen Straßenflächen sind zum größten Teil bereits im Eigentum der Stadt und weitestgehend ausgebaut.

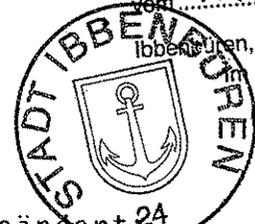
Die übrigen Erschließungsanlagen werden je nach Fortschritt und Fertigstellung der Bebauung erstellt.

Um nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, werden die bebauten und unbebauten Grundstücke - soweit erforderlich - auf freiwilliger Basis neu geordnet.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 05.08.1986

Gemäß § 2a (6) BBauG
 öffentlich ausgelegt
 vom 7.1.82 bis 6.2.82
 Ibbenbüren, 20.4.82
 In Auftrage: 
 Geändert 24



Ibbenbüren, 08.12.1986