

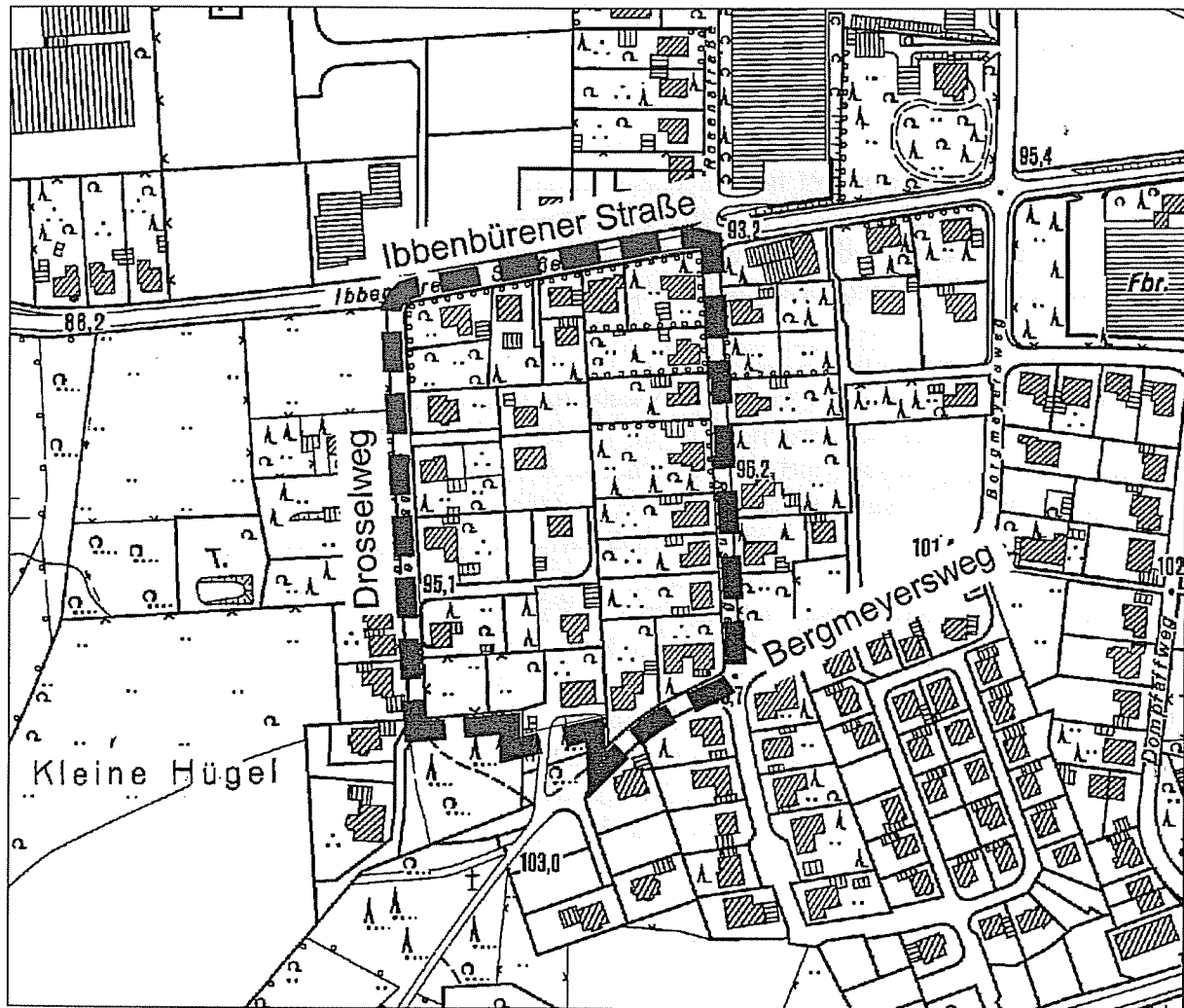


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 83 „Rosenstraße - Süd“

1. Änderung gemäß § 13 a BauGB

- Satzungs Begründung -



I. Inhaltsübersicht

1. **Anlass und Ziel der Planung**
2. **Räumlicher Geltungsbereich**
3. **Übergeordnete Planung**
4. **Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Altlasten, Denkmalschutz
 - 4.4 Eingriffsregelung, Umweltbericht
 - 4.5 Immissionsschutz

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Rosenstraße-Süd“ ist seit 1992 rechtsverbindlich. Das Aufstellungsverfahren für den seinerzeit schon teilweise bebauten Bereich wurde durchgeführt, um die städtebauliche Ordnung zu sichern und darüber hinaus eine Entwicklung für eine Wohnbebauung im Bereich des Drosselweges planungsrechtlich zu ermöglichen.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Wohnbauentwicklung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch südlich und westlich angrenzend weiter fortschreitet. Bis auf einen Teilbereich zwischen Rosenstraße und Bergmeyersweg, der noch nicht bebaut ist, ist die bauliche Entwicklung entsprechend den durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen umgesetzt worden.

Der Stadt liegen nun seit geraumer Zeit Anfragen zur Nachverdichtung insbesondere in den hinteren Grundstücksbereichen vor.

Bereits im Aufstellungsverfahren zum zurzeit rechtsverbindlichen Plan wurde neben der straßenbegleitenden Baumöglichkeit über eine weitere rückwärtige Bautiefe nachgedacht. Diese wurde aber nur in Teilbereichen planerisch festgesetzt. Da die gemeinsame Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen oftmals nicht gewünscht wurde, blieb es im wesentlichen bei der straßenbegleitenden Bebauung und den sehr tiefen Grundstücken.

Erst heute, nachdem sich ein Generationenwechsel vollzieht und die Gärten nicht mehr als Nutzgärten benötigt werden und auch für die gärtnerische Bearbeitung zu groß sind, besteht der Wunsch die Grundstücke durch eine zweite Bautiefe nachzuverdichten. Entsprechend den Erfahrungen der letzten Jahre soll im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens diesem Wunsch entsprochen werden. Dabei soll aber auf eine zusätzliche öffentliche Erschließung verzichtet werden, da dies regelmäßig zu Konflikten führt, wenn die rückwärtigen Grundstücke nicht zeitnah bebaut werden. Daher geht die Planung jetzt von einer privaten Regelung für die Erschließung der zweiten Bautiefe über das an der öffentlichen Straße liegende Grundstück aus. Im Idealfall stimmen sich die Nachbarn hinsichtlich einer gemeinsamen privaten Erschließung für Bauvorhaben in zweiter Reihe untereinander ab.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt. Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Laggenbeck. Durch ihn wird die Wohnbebauung südlich der Ibbenbürener Straße planungsrechtlich abgesichert. Der vorliegende Änderungsbereich bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Rosenstraße-Süd“. Erfasst ist der Bereich zwischen Drosselweg und Rosenstraße Ibbenbürener Straße und Bergmeyersweg, der gekennzeichnet ist durch relativ tiefe Grundstücke.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan - Teilabschnitt Münsterland - ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam wurde, ist der Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1990 ist gekennzeichnet durch sehr tiefe Grundstückszuschnitte. Nachdem die Gärten ihre Notwendigkeit für die Selbstversorgung verloren haben und auch für die gärtnerische Nutzung zu groß sind, soll im Rahmen der Überarbeitung dem Wunsch nach einer Nachverdichtung durch Ausweisung einer zweiten Bautiefe entsprochen werden.

Da im östlichen Planbereich das Baukonzept des rechtsverbindlichen Planes noch nicht umgesetzt ist und hier die Möglichkeiten der Verdichtung bereits gegeben sind, ist der Geltungsbereich der Änderung, der eine Nachverdichtung planungsrechtlich absichern soll, auf den Bereich zwischen Drosselweg und Rosenstraße begrenzt. Entsprechen der übergeordneten Planung ist hier ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Insgesamt wird die Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht begrüßt, zumal alle Infrastrukturen vorhanden sind. So befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung ein planungsrechtlich abgesicherter Spielplatz, der, über die Spielmöglichkeiten der Kleinkinder auf dem eigenen Grundstück hinausgehend, dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis älterer Kinder Rechnung trägt. Dies mit Blick darauf, dass die neuen Baumöglichkeiten von jungen Familien nachgefragt werden.

4.1 Bauliche Nutzungen

Der Änderungsbereich ist unverändert als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In Anlehnung an die südlich und östlich angrenzende Siedlungsstruktur und den Bestand, ist eine bis zu zweigeschossige Einzelhausbebauung straßenbegleitend festgesetzt. Dies entspricht dem Ursprungsplan. Für die neue zweite Bautiefe - im Plan mit WA* gekennzeichnet - ist ausschließlich eine eingeschossige Einzelhausbebauung zulässig. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist im Änderungsbereich wie bisher auf maximal 2 WE pro Einzelhaus begrenzt. So soll gewährleistet werden, dass im Randbereich von Laggenbeck eine aufgelockerte Bebauung mit dem typischen Einfamilienhauscharakter erhalten bleibt. Dies auch mit

Rücksicht auf ein steigendes Verkehrsaufkommen durch die Nachverdichtung und den damit verbundenen Belastungen für das Wohnquartier. Um eine gewisse Freiraumqualität sicher zu stellen, sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, der mit WA* gekennzeichnet ist, Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ = 0,3, GFZ = 0,6) bleiben beibehalten, um so indirekt auf die Grundstücksgrößen einzuwirken und den Versiegelungsgrad einzugrenzen. Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze, Zufahren, Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Somit ist ein Gesamtversiegelungsgrad bis zu einer GRZ von 0,45 möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind wie im Ursprungsplan im wesentlichen straßenbegleitend festgesetzt und werden im Plangebiet ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Um die gewünschte Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen, sind die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich großzügig erweitert worden, so dass eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist. Damit der nicht durch öffentliche Erschließungsanlagen erschlossene innere Bereich nicht übermäßig belastet wird, ist für die Grundstücke westlich der Rosenstraße die rückwärtige Baufläche auf ein Vollgeschoss begrenzt. Auch Nebenanlagen und Garagen sind in diesem mit WA* gekennzeichneten Teilbereich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Damit bleibt eine Grünzone dort, wo die gegenüberliegenden Grundstücke aneinander stoßen, erhalten. Insgesamt wird mit der festgesetzten Eingeschossigkeit und der Begrenzung der Wohneinheiten Einfluss auf die Wohnqualität genommen und einer behutsamen Nachverdichtung Rechnung getragen.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die übergeordnete Ibbenbürener Straße. Darüber hinaus ist der Siedungsbereich durch die Rosenstraße, den Drosselweg und den Bergmeyersweg erschlossen.

Das Plangebiet ist im Trennsystem entwässert. *Die Anschlüsse der geplanten rückwärtigen Bebauung für die Schmutz- und Regenwasserentwässerung sind an die öffentliche Abwasseranlage in der Rosenstraße vorzusehen. Der Regenwasserkanal ist ab Einmündung Ibbenbürener Straße/Rosenstraße auf einer Länge von 55 m gemäß ZEP Laggenbeck zu erneuern.* Da das Kanalnetz bereits vorhanden ist, wird aus wirtschaftlichen Gründen von der Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers verzichtet. Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage zugeführt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen und wird über das vorhandene und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetz sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Entsprechend sind die Müllsammelgefäße an die öffentliche Erschließung zu stellen.

Der Siedlungsbereich ist durch den Linienverkehr des RVM an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle befindet sich östlich des Änderungsbereiches

4.3 Altlasten, Denkmalschutz, Kampfmittel

Erkenntnisse zu Altlasten bzw. Kampfmittelvorkommen liegen der Stadt nicht vor. Auch denkmalpflegerische Belange sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

4.4 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut, die un bebauten Flächen werden gärtnerisch genutzt.

Da es sich um ein Bebauungsplanänderungsverfahren gem. §13 a (1) Nr.1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes als im Sinne des §1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt, dass die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 „Bocketaler Straße“. Dort ist im Randbereich zum Drosselweg ein Wald mit Waldsaum festgesetzt. Da bereits auf dem einen Grundstück nördlich des Waldsaumes eine überbaubare Fläche ausgewiesen ist, ist mit Rücksicht auf eine Gleichbehandlung auch auf dem sich nach Osten anschließenden Grundstück eine überbaubare Fläche festgesetzt worden, ohne den Abstand zum Waldsaum zu verändern. Insofern wird durch diese Bauflächenerweiterung die Situation nicht verschärft.

4.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich wird von der Ibbenbürener Straße tangiert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde 1990 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Da sich die Verkehrszahlen nicht wesentlich verändert haben, sind die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen für den Änderungsbereich unverändert übernommen worden.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, August 2009

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung

Henckens-Kratzsch

Henckens-Kratzsch

Nach der öffentlichen Auslegung zur Klarstellung unter Punkt 4.2 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ geändert (siehe Kursivdruck).