

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 119 „Ubostraße“ der Stadt Ibbenbüren
gemäß § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB**

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

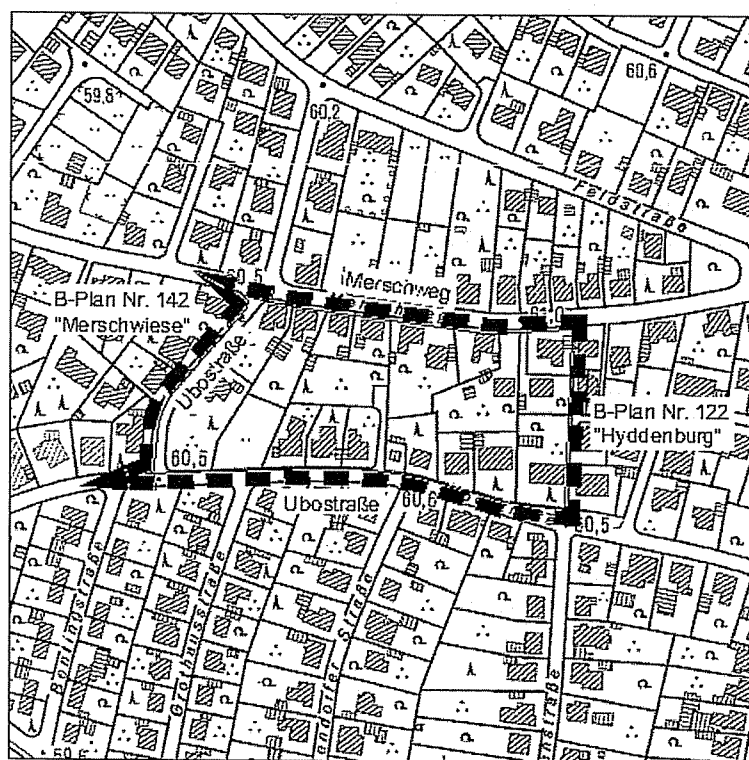
1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 17. November 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Ubostraße“ beschlossen. Ziel der Planung ist es, eine bauliche Nachverdichtung im Umfeld des Grundstückes Flur 133, Flurstück 404 zwischen Merschweg und Ubostraße und zwischen dem Bebauungsplanbereich Nr. 122 „Hyddenburg“ im Osten und dem Bebauungsplanbereich Nr. 142 „Merschwiese“ im Westen zu ermöglichen.

Diese Entwicklung ist städtebaulich wünschenswert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den Bau kurzer ergänzender Erschließungsanlagen können bis zu sechs weitere Wohnbaugrundstücke in zentraler Lage entstehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus nachstehender Darstellung.



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

Im zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Insoweit wird der Bebauungsplan aus dem Gebietsentwicklungsplan und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Der Planbereich wird im Norden durch den Merschweg und im Süden und Westen durch die Ubostraße erschlossen.

Ausgehend von der Ubostraße im Süden sollen zwei kurze Stichstraßen den bisher unbebauten Teil des Planbereiches erschließen.

4.2 öffentlicher Personennahverkehr

Etwa 400 - 500 m nördlich des Plangebietes verkehrt die nächstgelegene Buslinie auf der Gravenhorster Straße/L 594. Diese Linie verbindet den Stadtteil Lange- wiese mit dem Stadtzentrum und stellt dort die Verbindung mit dem regionalen und überregionalen Bus- bzw. Bahnverkehr her.

Außerdem verkehrt auf der Ubostraße eine Schulbuslinie, die die in etwa 500 m Entfernung gelegene Grundschule anfährt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekom- munikationsleitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze sichergestellt. Das Löschwasser kann dem Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land entnommen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden über die vorhandenen bzw. in den geplanten Stichstraßen zu ergänzenden Kanalleitungen abgeleitet.

Eine Versickerung bzw. Verrieselung von Niederschlagswasser im Planbereich wird nicht vorgesehen, da die Kanalisation bereits weitgehend vorhanden ist und aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes eine stetige Versickerung nicht gewährleistet werden kann.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 20.000 m² groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

allgemeines Wohngebiet	18.540 m ²	92,7 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.280 m ²	6,4 %
Fläche für Versorgungsanlagen	180 m ²	0,9 %
Gesamtfläche	20.000 m ²	100,0 %

Der Planbereich ist entlang der vorhandenen Straßen „Merschweg“ und „Ubostraße“ bereits weitgehend mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Lediglich im Innern des Planbereiches und im Eckbereich „Ubostraße“ sind noch einzelne Grundstücksteile unbebaut. Entsprechend der vorhandenen Baustruktur wird, abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen und der Versorgungsfläche (Trafostation), der gesamte Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf den Grundstücken „Ubostraße 40, 44, 48, 50 und 58“ werden aufgrund des Bestandes bis zu zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird hier mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt und die Anzahl der Wohnungen auf maximal sechs je Gebäude begrenzt.

Im übrigen Teil des Planbereiches werden Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zugelassen. Die GRZ wird auf 0,4 und die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei begrenzt.

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur wird im Bereich mit bis zu II-geschossiger Bauweise die maximal zulässige Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt. In den übrigen Bereichen wird die Firsthöhe auf 9,0 m und die Traufhöhe auf 4,5 m begrenzt. Der Bestandsschutz bleibt von diesen Festsetzungen selbstverständlich unberührt.

Westlich des Gebäudes „Ubostraße 50“ befindet sich eine Trafostation. Das entsprechende Grundstück wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem bisher nicht überplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB). Ziel der Planung ist es eine bauliche Nachverdichtung der zurzeit unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile in zweiter Bautiefe zu ermöglichen und durch öffentliche Anlagen zu erschließen. Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage nur ca. 500 m vom Stadtzentrum entfernt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Für den Planbereich und die angrenzenden Flächen existieren keine Darstellungen bzw. Regelungen aus Fachplanungen mit für den Planbereich relevanten Zielen des Umweltschutzes. Durch die beabsichtigte Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines bereits bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches entsprochen mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen der im oder am Plangebiet lebenden Menschen sind nicht oder nur in unerheblichem Umfang zu erwarten. Lediglich das subjektive Wohnempfinden wird durch die Bebauung auf den bisher unbebauten Grundstücksteilen beeinflusst. Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung wird die zukünftige Verschattung von Nachbargrundstücken deutlich eingeschränkt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits besiedelten Bereiches und ist von daher komplett durch den Menschen beeinflusst. In den bisher unbebauten Grundstücksteilen befinden sich unterschiedliche Gartentypen, vom Ziergarten über den Obst- und Gemüsegarten bis hin zu nicht mehr gepflegten Gärten mit einer Ruderalflora.

Trotz der umgebenden Bebauung und der Beeinflussung durch den Menschen bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lebensraum für einige wenige Tierarten. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind jedoch nicht bekannt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Planbereich ist bereits seit Jahrzehnten weitgehend bebaut. Der Bebauungsplan soll nun die städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung ermöglichen, um so eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme zur Deckung des Wohnraumbedarfes außerhalb des Siedlungsbereiches zu vermeiden. Insoweit wird dem Grundprinzip der Bodenschutzklausel sparsam mit Grund und Boden umzugehen Rechnung getragen. Beeinträchtigungen der Böden durch Altlasten werden nicht vermutet.

2.1.4 Wasser

Der Bebauungsplan ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird nicht mehr direkt der Grundwasserneubildung, sondern der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeleitet. Da jedoch aufgrund des vorhandenen relativ hohen Grundwasserstandes eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht dauerhaft gewährleistet werden kann, stellt eine zukünftig etwas geringere Grundwasserneubildung, keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Beseitigung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die in der „Ubostraße“ und im „Merschweg“ vorhandene Trennkanalisation. Das Schmutzwasser wird der Zentralkläranlage in Püßelbüren und das Niederschlagswasser der Ibbenbüren Aa zugeleitet.

Aufgrund der nur geringfügig über die derzeitige Zulässigkeit hinausgehende Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen kann von einer unerheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas kann aufgrund des nur geringen Eingriffes als unerheblich bezeichnet werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vollständig städtebaulich geprägt ist, liegt kein Eingriff des Schutzgutes Landschaft vor.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter die besonders schützenswert sind, befinden sich nicht im Planbereich.

2.1.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den vorab beschriebenen Schutzgütern sind im bereits weitgehend bebauten Planbereich nicht zu erwarten. Gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist der vorgesehenen Innenentwicklung der Vorzug zu geben.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Die Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen führt dazu, dass innerhalb eines bereits besiedelten Bereiches mit unerheblicher Beeinträchtigung der Schutzgüter der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden kann. Da es sich hier um einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich handelt, wäre auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes eine bauliche Inanspruchnahme der bisher unbebauten Grundstücksteile möglich. Über den Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit der Bauvorhaben und der Bau der zwei kurzen Stichstraßen festgesetzt. Insoweit wird die städtebauliche Ordnung des Planbereiches über den Bebauungsplan deutlich besser gewährleistet, als über die Beurteilung nach § 34 BauGB.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen zur Geschosshöhe und zu den Gebäudehöhen und Wohneinheiten wird die Beeinträchtigung der Menschen in unmittelbarer Nachbarschaft auf ein zumutbares Maß begrenzt. Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden, ist ein Ausgleich an anderer Stelle nicht erforderlich.

3. Zusammenfassung

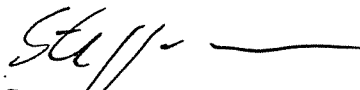
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein im wesentlichen bereits bebautes Wohngebiet. Zurzeit ist dieser Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere die zulässigen Gebäudehöhen und die Anzahl der jeweils zulässigen Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet (WA) begrenzt. Negative Umweltauswirkungen aufgrund der Planung werden nicht erwartet.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 20. April 2005

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung


Stegmann


Thiele