

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 124b "Langewiese-Birkenweg"

1. Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Ibbenbüren herrscht z. Z. ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Eine Wohnungsbedarfsanalyse aus 1992 hat ergeben, daß allein bis zum Jahr 2005 ca. 4.000 Wohnungen in Ibbenbüren neu geschaffen werden müssen, um der Nachfrage annähernd gerecht zu werden. Es ist daher zwingend erforderlich, möglichst kurzfristig Wohnbauflächen planungsrechtlich abzusichern und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Daher wird dieser Bebauungsplan gem. § 2 BauGB-Maßnahmen G aufgestellt.

Der Planbereich wird geprägt durch die bereits vorhandenen Wohngebäude entlang des Birkenweges, Kiefernweges sowie der Breslauer Straße. Im wesentlichen handelt es sich dabei um eingeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die noch unbebauten zum Teil sehr großen Gartenflächen hinter den vorhandenen Wohngebäuden einer Bebauung zuzuführen. Es liegen bereits konkrete Anfragen zur Bebauung der rückwärtigen Bereiche der bis zu 1.500 qm großen und bis zu 70 m tiefen Grundstücke vor. Zur Sicherung einer geordneten und im Vergleich zur vorhandenen Bebauung einfügenden baulichen Entwicklung werden in diesem Bebauungsplan u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen festgesetzt.

Durch diese nachträgliche Verdichtung bereits vorhandener Siedlungsbereiche wird neben dem vorrangigen Ziel des Schaffens neuen Wohnraums auch eine wirtschaftlichere Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen erreicht. Außerdem wird durch diese nachträglichen Verdichtungen der vorherrschende Nutzungsdruck für die weitere Inanspruchnahme des Außenbereiches verringert.

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

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Insoweit wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die überörtliche Planung und Raumordnung berücksichtigt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

An den Planbereich dieses Bebauungsplanes grenzt:

- im Norden und Westen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 129 "Kiefernweg"
- im Süden der Bebauungsplan Nr. 124a "Langewiese-Erlengrund" - Entwurf-
- im Osten der Bebauungsplan Nr. 124 "Langewiese" - Entwurf-

Sowohl dieser Bebauungsplan wie auch der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 124a waren Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 124 "Langewiese" aus den 70er Jahren.

3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft an der Ostseite des Kiefernweges, der Südseite und der Ostseite des Birkenweges und der Nordseite der Breslauer Straße.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches

Der Planbereich wird im wesentlichen geprägt durch bereits bestehende Wohngebäude entlang der vorhandenen Straßen. Charakteristisch für diesen Siedlungsbereich sind eingeschossige Einfamilienhäuser mit sehr großen rückwärtigen Gartenflächen. Zum Teil sind auch Doppelhäuser vorzufinden. Außerhalb des Planbereiches schließen sich zu allen vier Seiten Wohnsiedlungen ähnlicher Struktur an.

5. Erschließung, ÖPNV, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird größtenteils durch die vorhandenen Straßen Kiefernweg, Birkenweg und Breslauer Straße erschlossen. Über den Kiefernweg und die Breslauer Straße ist die Anbindung des Plangebietes an die Gravenhorster Straße/L 694 und somit an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von den vorhandenen Straßen durch fünf kurze Stichstraßen, die jeweils zwei unerschlossene Gartengrundstücke erreichen. So wird gewährleistet, daß immer nur zwei benachbarte Grundstückseigentümer sich über den Bau einer Stichstraße einig sein müssen, um die Bebauung ihrer Gärten zu realisieren. Eine innere Haupteerschließung vom Kiefernweg Richtung Osten würde voraussetzen, daß alle Grundstückseigentümer zum Verkauf der erforderlichen Straßenflächen bereit wären. Nach den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erschien dies äußerst unrealistisch. Ein weiterer Vorteil der vorgesehenen Sticherschließungen liegt darin, daß der zu erwartende Kfz-Verkehr nur in den Bereichen anfällt, in denen er entsteht. Eine Belästigung über den direkten Nachbarn hinaus wird somit vermieden.

Der Ausbau der Stichstraßen erfolgt erst nach Zustimmung der Grundstückseigentümer und dem Verkauf der entsprechenden Grundstücksteile an die Stadt Ibbenbüren.

Für die Erschließungsanlagen der Ver- u. Entsorgungsträger werden geeignete und ausreichende Trassen im Straßenraum vorgesehen. Bei Tiefbauarbeiten wird auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht genommen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am südlichen Plangebietsrand auf der Breslauer Straße verkehrt die Stadtlinie 230, die den Stadtteil Langewiese mit dem Zentralen Omnibusbahnhof am Bahnhof der Deutschen Bahn AG verbindet. Die nächsten Haltestellen dieser Linie befinden sich am Kiefernweg und an der Breslauer Straße. Eine weitere Stadtlinie (233) verbindet (etwa 200 m Entfernung südlich auf der Johannesstraße) Langewiese über eine andere Route ebenfalls mit dem Bahnhof. Außerdem verkehrt auf der Gravenhorster Str./L 594 etwa 300 m südlich eine Regionallinie, die Ibbenbüren mit der Stadt Hörstel verbindet. Insoweit ist eine ausreichende Anbindung des Wohngebietes an das ÖPNV-Netz gewährleistet.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Postleitungen erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Gem. DVGW - Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung - ergibt sich bei einer eingeschossigen Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet bei kleiner Brandausbreitungsgefahr ein Löschwasserbedarf von max. 800 l pro Minute. Diese Leistung kann über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land erbracht werden. Die Löschwasserversorgung ist daher sichergestellt.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt über die bereits vorhandene Trennkanalisation. In den neu zu bauenden Stichstraßen wird diese Trennkanalisation entsprechend ergänzt. Das Schmutzwasser wird über eine Hauptsammelleitung der Zentralkläranlage Püßelbüren zugeleitet und dort mechanisch und biologisch gereinigt. Das Regenwasser wird über eine Sammelleitung der Ibbenbürener Aa zugeführt. Zur Verringerung der Regenwasserabflussmengen wird den Grundstückseigentümern empfohlen, möglichst umfangreich Niederschlagswasser zu sammeln (z. B. Zisterne) und für Bewässerungszwecke zu nutzen bzw. durch entsprechende Maßnahmen auf eigenem Grundstück zu versickern. Außerdem wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) gewährleistet, daß mindestens 40 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt. Die Behälter für den Abfall bzw. für die Wertstoffe sind von den Anliegern der Stichstraßen an die heute schon vorhandenen Straßen zu bringen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

In Übereinstimmung mit den Zielen der Gebietsentwicklungsplanung und dem Flächennutzungsplan der Stadt werden die Bauflächen in diesem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Analog zur vorhandenen Siedlungsstruktur werden hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten je Haus bzw. je Haushälfte zugelassen. Durch die Grundflächenzahl von 0,4 wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung eine etwas dichtere Bebauung angestrebt bzw. ermöglicht. Grundsätzlich wird durch diese Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereiche das Ausufern der Wohngebiete in die noch unbebauten Außenbezirke verhindert. Außerdem werden die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen intensiver und somit wirtschaftlicher genutzt.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und eines Kinderspielplatzes ist nicht erforderlich und aufgrund der Eigentumsverhältnisse auch unrealistisch.

Im übrigen befindet sich etwa 100 m östlich des Birkenweges eine Grünanlage (ca. 4,600 qm) in der auch ein Kinderspielplatz integriert ist.

7. Baugestaltung, Stadtgestaltung

Gestalterische Festsetzungen werden nur hinsichtlich der Dachneigung getroffen. Sie soll sich an den vorhandenen, für den Einfamilienhausbau typischen Dachneigungen orientieren und wird somit auf 35° bis 48° festgesetzt. Eine Festsetzung der Firstrichtungen wird nicht für erforderlich gehalten, da sie hier weder stadtgestalterisch noch baugestalterisch von besonderer Bedeutung ist.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Straßenraum und das damit zusammenhängende städtebauliche Erscheinungsbild ausreichend gesichert.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden 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 Bodenfunde, d. h., Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster (Tel.: 02 51/ 21 05-2 52) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSchG)."

9. Altlasten, Immissionsschutz

Altlasten werden innerhalb des Planbereiches nicht vermutet, da sich durch Einsicht in historische Karten keinerlei Hinweise auf eine ehemalige gewerbliche Nutzung ergeben haben. Im übrigen sind während der Bauzeiten der vorhandenen Gebäude (50er Jahre) keine Bodenkontaminationen bekannt geworden.

Immissionsschutzrechtliche Aspekte werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

10. Umweltverträglichkeit

In wesentlichen Teilen ist der Planbereich bereits bebaut. Die noch unbebauten Grundstücksteile im Hintergelände der vorhandenen Gebäude werden z. Z. gärtnerisch genutzt. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird die bauliche Nutzung der größtenteils sehr großen Gartenflächen ermöglicht. Die auf diesen Grundstücksteilen realisierbare Wohnnutzung würde bei gleicher Bauweise am Siedlungsrand - also im nach Möglichkeit zu schützenden Freiraum - etwa 1 ha Fläche beanspruchen. Insoweit ist die geplante Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereiche aus ökologischer Sicht einer Ausdehnung der Wohngebiete in den Freiraum hinein vorzuziehen. Diesbezüglich trägt dieser Bebauungsplan bereits zum Schutz von Natur und Landschaft bei.

Da aber die Überbauung der noch unversiegelten Grundstücksteile aus ökologischer Sicht durchaus kritisch beurteilt werden kann, werden Festsetzungen getroffen, die das Ziel haben, umweltrelevante Aspekte stärker als üblich zu berücksichtigen. So wird festgesetzt, daß je 250 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen ist, mind. 20 % der Grundstücksflächen mit heimischen Laubgehölzen versehen werden und Flachdächer zu begrünen sind. Außerdem wird empfohlen, Niederschlagswasser aufzufangen und zu nutzen bzw. auf dem Grundstück zu versickern.

Eine Ausweitung des Planbereiches, um gegebenenfalls weitere ökologische Maßnahmen festzusetzen, ist hier nicht möglich, da sich der Planbereich inmitten eines vorhandenen Siedlungsbereiches befindet.

11. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,80 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

↪ Allgemeines Wohngebiet	0,10 ha	5,56 %
↪ öffentliche Verkehrsfläche	<u>1,70 ha</u>	<u>94,44 %</u>
Gesamtbereich	1,80 ha	100,00 %

12. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

<u>Maßnahmen</u>	<u>Kosten</u>	<u>Stadtanteil</u>
Straßenbau	62.000,00 DM	6.200,00 DM
<u>Kanalisation</u>	<u>136.000,00 DM</u>	<u>59.000,00 DM</u>
Gesamt	198.000,00 DM	65.200,00 DM

Diese Kosten verteilen sich auf die fünf Stichstraßen und werden voraussichtlich zu fünf verschiedenen Bauzeiten anfallen, da sich die Grundstückseigentümer vermutlich nicht gleichzeitig zu einer Bebauung entschließen werden.

Stadtplanungsamt


Steggemann

Thiele

Ibbenbüren, 13.10.1994