

Stadt Ibbenbüren

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Nr. 124 d
„Langewiese/Gravenhorster Straße“**

der Stadt Ibbenbüren

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Bau GB

**zum Bebauungsplan Nr. 124 d
„Langewiese/Gravenhorster Straße“**

der Stadt Ibbenbüren

Auftraggeber :

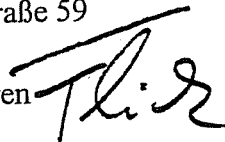
Alfons Keller
Gravenhorster Straße 114

49477 Ibbenbüren

Erstellt durch :

Flick Ingenieurgesellschaft
Werthmühlenstraße 59

47477 Ibbenbüren



Bearbeitet :

Dipl.-Ing. M. Feldmann

Kundennummer :

008

Projektnummer :

001

Ibbenbüren, im Dezember 1998

Anlagenverzeichnis

Anlage	Bezeichnung	Maßstab
1	Planzeichnung	1:1.000
2	Abschätzung der Verkehrslärmbelastung	
3	Kompensationsbilanzierung	

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlaß und Ziel der Planung	5
2 Geltungsbereich	5
3 Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches	5
4 Planerische Einordnung	6
5 Bauliche und sonstige Nutzung	6
6 Erschließung, Verkehr	7
7 Spielflächennachweis	8
8 Ver-und Entsorgung	8
9 Umweltverträglichkeit	9
10 Immissionsschutz, Altlasten	9
11 Denkmalpflege	10
12 Städtebauliche Flächenwerte	11
13 Bodenordnung, Kosten	11

1 Anlaß und Ziel der Planung

Nördlich der Gravenhorster Straße befinden sich an dem Siedlungsrand „Langwiese“ stadtnahe Reserveflächen, die zukünftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. Herr Alfons Keller, der Eigentümer von ca. 3,9 ha dieser Flächen ist, möchte seine Grundstücke entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan für Wohnbauland zur Verfügung stellen. Die direkt angrenzenden Grundstücke sollen für den Eigenbedarf vorgehalten und später bei Bedarf bebaut werden.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 18.09.97 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 124 d „Langwiese/ Gravenhorster Straße“ gefaßt. Zu einem ersten Entwurf wurde bereits Anfang des Jahres eine vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Anwohner durchgeführt.

Oberstes Planungsziel ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und eine Ausweisung von Wohnbauland außerhalb von vorhandenen Siedlungsstrukturen/Ortslagen zu vermeiden. Das Plangebiet umfaßt hier teilweise einen bestehenden Siedlungsbereich, dessen Gartengrundstücke einer städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt werden sollen.

Ziel dieses Planentwurfes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Erschließung der Gartengrundstücke im Randbereich. Die Bauleitplanung der Stadt sieht langfristig auch eine Erweiterung nach Osten vor.

2 Geltungsbereich

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (7) BauGB als gestrichelte Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft im Norden an der Nordseite der „Breslauer Straße“, im Westen an der Westseite der Straße „Fichtengrund“, im Süden südlich der „Johannesstraße“ einschließlich der Einmündung in die „Gravenhorster Straße“; im Osten entlang der Ostgrenze des Grundstückes der Flur 140, Flurstück 171.

Der Planbereich umfaßt die in der Gemarkung Ibbenbüren, Flur 171 liegenden Flurstücke 120, 201, 203, 171, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 363, 362, 80, 81, 83, 368, 367, 366, 84, 85, 172, 392, teilweise 393 und 374 mit einer Fläche von insgesamt rd. 39.000qm.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Ein Teil des Plangebietes im Norden an der „Breslauer Straße“ und im Westen am „Fichtengrund“ sind heute bereits baulich genutzt. Es handelt sich größtenteils um eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Grundstücke verfügen alle über eine große, intensiv genutzte Gartenfläche (Zier- und Nutzgarten), die nach Aussage einiger Eigentümer kurzfristig bebaut werden soll.

Das Grundstück des Herrn Alfons Keller wurde landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Herr Keller selber hat die landwirtschaftliche Nutzung an der ehemaligen Hofstelle schon seit längerer Zeit eingestellt und bewirtschaftet nur noch einen größeren Zier- und Nutzgarten. An der Nordgrenze seines Grundstückes steht eine Birkenreihe.

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke mit einer Eichen- Baumreihe. Die daran anschließende Fläche wird landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Westlich des Plangebietes befindet sich die Don-Bosco-Kirche und der Kindergarten. Im Süden zwischen der Johannesstraße und der Gravenhorster Straße liegt eine Grünfläche mit vereinzelt Gehölzen im Randbereich. Im Norden des Plangebietes schließt sich die Siedlung Langewiese an, die bis zur Ibbenbürener Aa reicht.

4 Planerische Einordnung

Im Entwurf des neuen GEP ist das Gebiet an der Gravenhorster Straße nördlich bis an die Ibbenbürener Aa und südlich bis zum Erholungsbereich Schierloh/Teutoburger Wald als Wohnsiedlungsbereich dargestellt, d. h., daß hier zur Deckung des Wohnraumbedarfs eine städtebauliche Nachverdichtung erfolgen kann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellung von Spielanlagen kann nach Rücksprache mit der Stadt Ibbenbüren entfallen, da an der Breslauer Straße bereits ein Spielplatz angelegt ist und die Entwicklung östlich vom Plangebiet eine weitere Fläche für Spielanlagen vorsieht (siehe auch Spielflächennachweis Pkt.7).

An den Planbereich grenzt im Norden und Westen der bebaute Siedlungsbereich Langewiese (§ 34 BauGB: im Zusammenhang bebauter Ortsteil) und im Süden der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141 „Gustav-Hugo-Straße“.

5 Bauliche und sonstige Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, da die umgebende Bebauung und die angrenzenden Bebauungspläne den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes vorgeben. Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung und ihres Flächenbedarfes an diesem Standort nicht zulässig.

Zulässig ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern, die der umgebenden Siedlungsstruktur entspricht. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0,3 d.h. unterhalb der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um den Eingriff im Sinne des BauGB/BNatSchG möglichst weitgehend zu minimieren.

Um trotzdem eine optimale Ausnutzung der Bebaubarkeit zu erzielen, d.h. Einsparung von zusätzlichen Bauflächen, sind im gesamten Gebiet zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschosß nur im ausgebauten Dachgeschoß (geneigte Dachfläche) zugelassen ist, um das geplante Baugebiet in die Strukturen der vorhandenen Bebauung einzubinden. Weiterhin wird das äußere Erscheinungsbild durch die Festsetzung der Dachform (Satteldach) und die Begrenzung der Firsthöhe bestimmt. Insgesamt wird das Gebiet in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Dachneigung gegliedert, um einerseits dem Erscheinungsbild der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu entsprechen und andererseits eine Bauform mit ausgebautem Dachgeschoß und erhöhtem DrempeI zu ermöglichen.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen orientiert sich an der Südexposition der Grundstücksflächen sowie vornehmlich durch die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksteile mit der Festsetzung von Baugrenzen fördert ein geordnetes Straßenbild, vermeidet Störungen durch Nebenanlagen und stellt sicher, daß die zur Besonnung und Belichtung notwendigen Freiflächen freigehalten werden.

Um den negativen Auswirkungen im öffentlichen Straßenraum von überdimensionierten Abschirmmaßnahmen der privaten Grundstücke entgegenzuwirken, wird gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in Form von offen wirkenden Zäunen oder niedrigen Mauern in Verbindung mit Hecken festgelegt.

6 Erschließung, Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Johannesstraße, von der eine Anbindung in Richtung Osten bei einer Erweiterung erfolgen kann. Lediglich das Haus Nr. 114 wird direkt von der Gravenhorster Straße/L 594 erschlossen. Von der breiten Haupteerschließungsachse (Akazienweg) zweigt eine zweite Erschließungsachse (Zedernweg) nach Norden ab, die die weiteren Grundstücke erschließt. Sie endet an der Ostgrenze des Plangebietes, so daß eine spätere Erweiterung nach Osten ermöglicht wird. Damit Müllfahrzeuge ohne Rückwärtsfahrten durch das Plangebiet fahren können, wird entlang der Ostgrenze zwischen Akazienweg und Zedernweg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

Für Fußgänger und Radfahrer erfolgt von dem inneren Erschließungssystem eine direkte Verbindung zum Fichtengrund, der dann auf die Bresläuer Straße führt, so daß die stark befahrene Gravenhorster Straße umgangen werden kann.

Im Rahmen der Ausbauplanung des Erschließungssystems sowie der Straßenflächen ist eine Mischfläche anzustreben, die öffentliche Stellplätze sowie Begrünungen als Gestaltungselemente ermöglicht und verkehrsberuhigend wirkt.

Für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Straßenraum für die geschätzten 50 neu entstehenden Wohneinheiten 0,5 Stpl./WE einzurichten. Bei einem Querschnitt von 7,50 m der Hauptverkehrsachse kann dies z. B. durch die Ausweisung eines einseitigen Parkstreifens ermöglicht werden (siehe Regelprofil).

7 Spielflächennachweis

Auf die Anlage eines Spielplatzes in dem Planbereich wird in Abstimmung mit der Stadt Ibbenbüren verzichtet, da sich in 200 m Entfernung im Norden an der Breslauer Straße ein Spielplatz (rd. 2.600 qm) befindet. Die Spielfläche (nach RdErl. d. Innenministers: Spielbereich A Entfernung max. 1.000 m/Spielbereich B Entfernung max. 500 m) ist über den Fichtengrund (Verkehrsberuhigte Zone) und einen Fuß- und Radweg ohne größere Gefahrenquellen zu erreichen. Der Einzugsbereich deckt das Plangebiet ab, so daß hier keine Gemeinschaftsanlagen angelegt werden müssen. Im Plangebiet selber wird die Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigt nach dem Mischungsprinzip für Fußgängerverkehr, Aufenthalt und Kinderspiel gestaltet. Spielflächen für Kleinkinder (Spielbereich C) müssen gem. § 9 (2) BauNVO auf den Grundstücken geschaffen werden.

8 Ver- und Entsorgung

Der Anschluß an das öffentliche Abwassernetz (Schmutzwasser) erfolgt mit einem Leitungsrecht über das Flurstück 74 der Flur 140 zur Breslauer Straße entsprechend dem Geländeverlauf in einem Freigefällekanal.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird das Wohnhaus Nr. 114 an der Gravenhorster Straße mit an die zentrale Schmutzwasserleitung angeschlossen.

Entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes (§ 51 a Abs. 1 LWG) ist Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten: Die Bodenproben vom Mai 1998, die erfahrungsgemäß in den Winter- und Frühjahrsmonaten einen Grundwasserhöchststand aufweisen, ergaben einen mittleren Grundwasserstand von max. 1,90 m u. GOK im Plangebiet, so daß durch Versickerung (Mulden/Rigolen) auf den privaten Grundstücken der einwandfreie Niederschlagsabfluß des unverschmutzten Regenwasser gesichert ist.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch ein Mulden-/Rigolensystem entwässert und über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Breslauer Straße angeschlossen.

Die Planungen für die Niederschlagsentwässerung sind in gesonderten Unterlagen darzustellen und gemäß § 58 LWG anzuzeigen.

9 Umweltverträglichkeit

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Ein Eingriff in besonders schützenswerte Bereiche ist durch diese Planung nicht gegeben. Aufgrund des Bedarfes nach stadtnahen Wohnflächen und der relativ geringen Wertigkeit (intensiv genutzte Ackerfläche) der beanspruchten Flächen in Anbindung an eine vorhandene Siedlungsstruktur kann der Eingriff als unvermeidbar bezeichnet werden.

In Anwendung des § 8 a Bundes-Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 1 a des Baugesetzbuches ist der unvermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen. Zur Bestimmung der Eingriffserheblichkeit und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde zunächst eine Biotoptypenkartierung und eine anschließende Bilanzierung durchgeführt (siehe Anlage 3).

Dem Eingriffsflächenwert von 74.150 WE im Plangebiet steht ein Kompensationswert für die geplante Maßnahme von 53.220 WE gegenüber.

Ein Großteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes mittels städtebaulichem Vertrag gesichert und vom Erschließungsträger des Baugebietes durchgeführt.

10 Immissionsschutz, Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für das Baugebiet eine Prognose über die Geräuschemissionen durch den Verkehr auf der L 594 (Gravenhorster Straße) von dem Büro „Lärmkontor GmbH“, Herzogenrath durchgeführt (siehe Anlage 2). Die ermittelten Beurteilungspegel überschreiten in dem gekennzeichneten Teilbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet und wären nur in einem Mischgebiet voll zuträglich. Hier steht jedoch das Planungsziel gemäß FNP für ein Wohngebiet im Vordergrund, die bestehende Siedlungsstruktur zu ergänzen und weiteren stadtnahen Wohnraum auf einer verfügbaren und städtebaulich integrierten Fläche zu schaffen.

Wegen negativen städtebaulichen Aspekten sowie aus der Verhältnismäßigkeit der Mittel werden in diesem Fall aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände, die eine Höhe von 5,0 m aufweisen müßten, in dem Teilabschnitt zur Gravenhorster Straße nicht befürwortet. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens werden nach § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Wohngebiet ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III, Außenlärmpegel 61-65 dB(A) zuzuordnen. Aufgrund dieses Außenlärmpegels sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Nov. 1989) für die Außenbauteile die erforderlichen Schalldämmmaße erf. R'w,res (Tabelle 8, siehe Anlage 2) einzuhalten.

Als passiver Schallschutz ist für die gekennzeichneten betroffenen Gebäude ein resultierendes erforderliches Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ von $>35\text{dB}$ für alle Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) vorzusehen. Hierbei ist die Tabelle 10 der DIN 4109 für Kombinationen von Außenwänden und Fenstern zu beachten. Der Nachweis des erforderlichen Schallschutzes ist nach DIN 4109 zu führen.

Als aktiver Schallschutz ist durch eine entsprechende Gestaltung der Grundrisse und der Anordnung der Gebäude der Schutz der zum Wohnen und Schlafen dienenden Räume bzw. der Freiräume zu gewährleisten.

Die gemessenen Überschreitungen im Tagzeitraum im Außenbereich können durch Schallschirme, die nahe des schutzbedürftigen Einwirkungsortes errichtet werden, gemindert werden. Diese Schallschirme in Form von Terrassen-/Balkonbrüstungen, Grundstückseingrenzungen und Nebengebäuden/Garagen, die als Lärmwand dienen, beseitigen für die Anwohner auch die Sicht auf die als störend empfundene Schallquelle.

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend sind dem Planungsträger keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des RdErl. vom 15.05.92 bekannt. Dem Grundstückseigentümer liegen ebenfalls keine Informationen über Altlasten im Plangebiet vor.

11 Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Zum Schutz nicht vermuteter, aber evtl. doch vorhandener Bodendenkmäler, wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, so 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 Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).“

12 Städtebauliche Flächenwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 3,9 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

Grundstück Alfons Keller: 15.954 m² davon 4.485 m² Straßenverkehrsfläche
13.708 m² Bruttobauland

vorh. Bebauung: 17.749 m² davon 6.100 m² nicht bebaute Gartenflächen

Straßen (Breslauer Str., Johannesstr, Fichtengrund): 5.290 m²

Es entstehen 36 neue Baugrundstücke, so daß sich eine Anzahl von geschätzten 50 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ergibt.

13 Bodenordnung, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Planungsabsichten sind nicht erforderlich.

Die Herstellung der gesamten Erschließungsanlagen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage von einem städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag, Finanzierungsvertrag) zwischen der Stadt Ibbenbüren und Herrn Alfons Keller.