

## **B e g r ü n d u n g**

### zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 "An der Glashütte"

#### **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 Jahre 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 gemäß § 2 Bau-gesetzbuch Maßnahmengesetz aufgestellt.

Der Planbereich wird geprägt durch die bereits vorhandenen Wohngebäude entlang der Straße An der Glashütte. Es handelt sich im wesentlichen um eingeschossige Doppelhäuser.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die noch unbebauten z. T. sehr großen Gartenflächen hinter den vorhandenen Wohngebäuden einer Bebauung zuzuführen. In Gesprächen mit den direkt betroffenen Grundstücksnachbarn wurde die Planung insoweit vorbereitet, als daß mit allen direkt von Planung betroffenen Grundstückseigentümern bereits Vorabgespräche geführt worden sind. 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 Wohnraumes auch eine wirtschaftlichere Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen erreicht. Außerdem wird durch diese nachträgliche Verdichtung 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 gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße An der Glashütte
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Parzelle Flur ...  
Flurstück 339
- im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der An der Glashütte gelegenen Grundstücke
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 392 der Flur ...

### 3. **Planbereichsabgrenzung**

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

### 4. **Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches**

Der Planbereich wird im wesentlichen geprägt durch die bereits bestehenden Wohngebäude entlang der Straße An der Glashütte. Charakteristisch für diesen Siedlungsbereich ist die eingeschossige Doppelhausbebauung mit sehr großen rückwärtigen Gartenflächen. Außerhalb des Planbereiches schließen sich im Westen die Siedlung An der Glashütte an, im Osten sind größtenteils noch unbebaute Grundstücke gelegen. Im Süden des Plangebietes verläuft die Glücksburger Straße.

### 5. **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### 5.1 **Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die Straße An der Glashütte erschlossen. Über die Glücksburger Straße ist die Siedlung An der Glashütte an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung der neu zu erschließenden Bauflächen erfolgt über private und öffentliche Verkehrsflächen.

Der Ausbau der Stichstraßen erfolgt erst nach Zustimmung und intensiver Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.

Für die Erschließungsanlagen der Ver- und 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 **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Postleitungen erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land. Die Löschwasserversorgung ist daher sichergestellt.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt über die bereits vorhandene Trennkana-  
lisation in der Straße An der Glashütte sowie über die an der südöstlichen Grenze des Planbereiches verlaufenden Schmutz- und Regenwasserleitungen. Das Schmutzwasser wird über eine Hauptsammelleitung der Zentralanlage Püsselbüren zugeleitet und dort mechanisch und biologisch gereinigt. Das Regenwasser wird über eine Sammelleitung der Ibbenbürener Aa zugeführt. Bei der Herstellung der Hausanschlußleitungen zu den vorhandenen Kanalisationsanlagen ist davon auszugehen, daß vorhandene Hausanschlußleitungen z. T. verlegt bzw. berücksichtigt werden müssen.

Zur Verringerung der Regenabflußmengen 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 0,3 im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewährleistet, daß mindestens 40 % der Baugrundstückflächen unversiegelt bleiben.

Der anfallende Müll wird gemäß § 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 Stichstraße an die heute schon vorhandenen Straßen zu bringen.

## 6. **Bauliche und sonstige Nutzung**

In Übereinstimmung mit den Zielen des Gebietsentwicklungsplanes und dem Flächennutzungsplan der Stadt werden die Bauflächen in diesem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Analog zur vorhandenen Siedlungsstruktur werden hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit maximal einer Wohneinheit je Haus bzw. je Haushälfte zugelassen. Durch die Grundflächenzahl von 0,3 wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung eine etwas dichtere Bebauung angestrebt und ermöglicht. Grundsätzlich wird durch diese Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereich das Ausufern der Wohngebiete in die noch unbebauten Außenbezirke verhindert. Außerdem werden die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen intensiver und somit wirtschaftlicher genutzt.

## 7. **Baugestaltung, Stadtgestaltung**

Gestalterische Festsetzungen werden nur hinsichtlich der Dachneigung getroffen. Sie soll sich an den vorhandenen, für den Einfamilienhausbau typischen Dachneigungen orientieren. Damit im rückwärtigen Bereich keine höhere Bebauung als an den Gebäuden an der Glashütte entsteht, wird die Dachneigung auf 35 Grad +/- 3 Grad begrenzt. Eine Festsetzung der Firstrichtung ist nicht erforderlich, da sie in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll ist. Durch die Festsetzung der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird der Straßenraum und das damit zusammenhängende städtebauliche Erscheinungsbild ausreichend gesichert.

Um die südlich der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Gartenbereiche von Bebauung freizuhalten, wird die Errichtung von Garagen in diesem Bereich durch eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.

## 8. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

## 9. **Altlastenemissionsschutz**

Altlasten werden innerhalb des Planbereiches nicht vermutet, da sich durch die Einsicht in historische Karten keinerlei Hinweise auf eine ehemalige gewerbliche Nutzung ergeben hat.

Emissionsrechtliche Aspekte werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

10. **Umweltverträglichkeit**

In wesentlichen Teilen ist der Planbereich bereits bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke im Hintergelände der vorhandenen Gebäude werden z. Z. gärtnerisch genutzt. Durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes wird die bauliche Nutzung der größtenteils sehr großen Gartenflächen ermöglicht. Die auf die Grundstücksteilen realisierbare Wohnnutzung würde bei gleicher Bauweise am Siedlungsrand wesentlich größere Flächen in Anspruch nehmen, da die erforderlichen Verkehrsflächen in diesem Fall bereits als private Zuwegungen, also als versiegelte Flächen, vorhanden sind. Insoweit ist die geplante Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereiche aus ökologischer Sicht eine Ausdehnung der Wohngebiete in den Freiraum hinein vorzuziehen. Diesbezüglich trägt dieser Bebauungsplan bereits zum Schutz von Natur und Landschaft bei.

Da aber eine zusätzliche Überbauung bisher noch unversiegelter Grundstücksteile hinsichtlich des vorgesehenen Eingriffes nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen ist, soll durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden, daß dieser Eingriff auf den Grundstücken selbst entsprechend kompensiert wird. So wird festgesetzt, daß je 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer Obstbaum bzw. Laubbaum zu pflanzen ist und mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit heimischen Laubgehölzen versehen werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß die Garagenwände, soweit sie als geschlossene Wandseiten an die vorhandenen Gartenflächen angrenzen, zu begrünen sind.

11. **Planungsstatistik**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 7.150 qm groß und wird wie folgt überschlägig gegliedert:

- allgemeines Wohngebiet 6.880 qm
- öffentliche Verkehrsfläche/Gesamtbereich 270 qm

12. **Kostenschätzung**

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen.

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

bbenbüren, 18. Dez. 1994

Stadtplanungsamt

olf

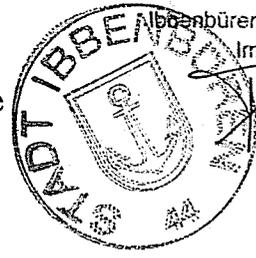
Thiele

Gemäß § 3 (2) BauGB  
öffentlich ausgelegen

vom 10.02. bis 09.03. 1995

bbenbüren, 06.12. 1995

Im Auftrage:



*[Handwritten signature]*