

Bebauungsplan Nr. 12 "Westeresch"

Begründung:

1. Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen in einem überwiegend bereits bewohnten Planbereich zusätzliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden und die städtebauliche Ordnung dabei gesichert werden. Besondere Planungskonzepte wurden notwendig für die gezielte Umstrukturierung zweier Gewerbebetriebe, die Gärtnerei am Muckhorster Weg 2 und das Elektrogeschäft, Ibbenbürener Straße 1.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mettingen als Wohnbaufläche enthalten. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren läuft das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsentwurf beinhaltet die Umwandlung von Wohn- in Mischgebietsflächen.

3. Lage und benachbarte Planungen

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage. Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 "Toschlag" an.

4. Festsetzungen zur Nutzung

Die Baugrundstücke im Planbereich werden überwiegend für freistehende Einfamilien-Wohnhäuser bei eingeschossiger Bauweise genutzt. Nur im Bereich der Ibbenbürener Straße, L 796, welche Hauptdurchfahrtsstraße in Mettingen ist, tritt verstärkt der Wunsch nach intensiverer Nutzung der Grundstücke auf. Gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen mischen sich hier. Durch den Bebauungsplan soll an zentraler Stelle in der Ortslage am Beginn des Ortskernes und an der Ortsdurchfahrtsstraße ein städtebaulicher Schwerpunkt mit dichterem Bebauung geschaffen werden. Aus diesem Grunde wird an der Ibbenbürener Straße, Ecke Westerkappelner Straße, Mischgebiet, zweigeschossige Bebauung und geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung sollen hier überschritten werden dürfen, um einen der belebtesten Verkehrsknotenpunkte städtebaulich hervorzuheben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die Überschreitungen durch verschiedene Umstände ausgeglichen werden:

Der Gewerbebetrieb verursacht geringe Emissionen. Die Bebauungsdichte im übrigen Bebauungsplanbereich ist gering. Die angrenzenden Flächen enthalten noch sehr viel Freifläche.

In 300 m Entfernung sind große öffentliche Flächen für Erholung und Freizeitgestaltung vorhanden. Die Parkanlage der Gemeinde hinter dem Hallenbad ist 2 Hektar groß.

Im übrigen sollen durch verschiedene Maßnahmen Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse vermieden werden:

1. Der Bebauungsplan setzt die Begrünung von Flächen fest, um vorhandene Wohnungen im Mischgebiet zu schützen und um Wohnbereiche gegenüber gemischten Bauflächen abzugrenzen:
2. Im Bereich der Pflanzgebote soll gleichzeitig eine innerbetriebliche Zufahrt, die dem Wohnbereich besonders nahe kommt, aufgehoben werden. Störungen sollen dadurch vermieden werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche "Schule" ist es aufgrund der besonderen Nutzung nicht erforderlich, eine Bauweise festzusetzen.

Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Flächen, unter denen der Bergbau umgeht. Da Bergschäden eintreten können, müssen Bauanträge der Preussag Ibbenbüren, zugeleitet werden. Für den Einbau vorsorglicher Sicherungen erstattet die Preussag AG, Ibbenbüren, 50 % der Mehrkosten.

Da es sich bei dem Plangebiet im wesentlichen um ein locker bebautes Altbau-Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern handelt, ist der Bedarf für einen Spielplatz im Planbereich nicht sehr groß.

Als Spielmöglichkeit wird der Schulhof genutzt, auf dem ein geeigneter Spielplatz angelegt ist. Außerdem spielen die Kinder auf dem Flurstück 65 (90 m westlich des Planbereichs) am Muckhorster Weg, wo ein Bolzplatz vorhanden ist. Auch die Wohnstraßen werden zum Spielen benutzt.

Die Gemeinde verzichtete darauf, eines der unbebauten Wohngrundstücke als Spielplatz festzusetzen, da damit unverhältnismäßige Kosten und Bürgerproteste verbunden gewesen wären.

Im Zuge einer Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Osten (siehe ursprüngliche Planung) sollen weitere Spielplätze berücksichtigt werden.

In der vor 25 Jahren entstandenen Wohnsiedlung finden sich häufig Grundstücke mit großen Gärten, die nach Änderung der Lebensgewohnheiten heute nicht mehr so intensiv genutzt werden. Oft wird der Wunsch geäußert, auf dem rückwärtigen Grundstücksteil einen Familienangehörigen ein weiteres Haus bauen zu lassen. Der Bebauungsplanentwurf soll eine solche Bebauung ermöglichen und städtebaulich sinnvoll koordinieren. Durch die geplante Bebauung des Hinterlandes sollen wertvolle Bauplätze bereitgestellt werden und die Wirtschaftlichkeit der vorhandenen Erschließungswege verbessert werden. Die Grundstücke westlich der Straße "Westeresch" können generell in einer zweiten Bauflucht bebaut werden. Die Eigentümer können die Erschließung durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichern.

Die baugestalterischen Festsetzungen über Dachneigung und Dachaufbauten wurden getroffen, um in dem überwiegenden bebauten Gebiet das typische Ortsbild zu schützen und weiter zu entwickeln.

Der von den im Plangebiet verlaufenden Landstraßen L 796 und L 599 ausgehende Verkehrslärm überschreitet in den Baugebieten nicht die zulässigen Werte. Schutzmaßnahmen sind nicht nötig. Die Verkehrslärm-Immissionen wurden in dem Gutachten des Sachverständigen Karl-Heinz Uppenkamp, Ahaus, mit Datum vom 08.08.1984, untersucht.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	8,75 ha
Mischgebiet	0,95 ha
Gemeinbedarfsfläche Schule	1,00 ha
Verkehrsfläche	2,25 ha
Gesamtfläche	12,95 ha

6. Erschließung

6.1. Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird im wesentlichen durch die vorhandenen Straßen gesichert. Für die zusätzlichen Baugrundstücke sind Erschließungsbaumaßnahmen erforderlich. Für die Häuser "Am Toschlag" 19 - 25 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot vom Höveringhausener Kirchweg/Wellenweg aus festgesetzt. Diese Häuser sind sinnvollerweise von der Straße "Am Toschlag" erschlossen, während sich zu den südlich gelegenen Straßen hin ein Höhengsprung trennend bemerkbar macht. Das Zu- und Abfahrtsverbot wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um eine ungestörte Wohnnutzung der Grundstücke bei Erschließung vom Norden zu gewährleisten.

6.2. Kanalisation

Das Plangebiet wird durch bereits vorhandene Kanalisation entwässert. Da am Westeresch Überlastungen in den vorhandenen Leitungen auftreten, beabsichtigt die Gemeinde, für die davon betroffenen Grundstücke keine weiteren Baugenehmigungen zu erteilen, bevor nicht die entsprechenden Kanäle ausgewechselt sind. Gewässer werden von der Planung nicht berührt.

6.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgungseinrichtungen werden von der RWE Betriebsverwaltung Nike Osnabrück betrieben.

6.4. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung wird durch das vorhandene Netz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land gewährleistet sowie durch Erweiterungen.

6.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage bestehender Satzungen hin zur zentralen Deponie in Ibbenbüren.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalwerte Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. 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. 0251/591281) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

8. Bodenordnung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden besondere bodenordnende Maßnahmen und Verfahren nicht erforderlich sein.

9. Kosten und Finanzierung

Folgende Maßnahmen sollen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes in den nächsten Jahren getroffen werden:

Muckhorster Weg

östlicher Teil	130 m Straßenbau, 5,5 m Breite	80.000,-- DM
	100 m Mischkanal	80.000,-- DM
	Beleuchtung	3.000,-- DM
westlicher Teil	200 m Straßenbau, Bürgersteig und Grünstreifen	40.000,-- DM
	Summe:	203.000,-- DM

Westeresch

nördlicher Teil	190 m Straßenbau, 8 m Breite	190.000,-- DM
	190 m Mischkanal	180.000,-- DM
südlicher Teil	350 m Mischkanal (Sanierung)	350.000,-- DM
	260 m Straßenbau 6 m	220.000,-- DM
	Summe:	940.000,-- DM

Die Kosten werden durch Beiträge nach dem BBauG, KAG sowie durch Eigenmittel finanziert.

aufgestellt:

Mettingen, 20.12.1984



H i n w e i s :

Nach dem Gutachten über Verkehrslärm von den das Plangebiet tangierenden Straßen L 599 und L 796 werden die Planungsrichtpegel der DIN 18005 um bis zu 10 dB(a) überschritten.

Den Bauherren wird in ihrem eigenen Interesse empfohlen, bei künftigen Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

ergänzt, Mettingen, 28.03.1985



(Thiele)