

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 19 a „Duskampweg-Mühlenweg“

1. Erfordernis der Planung

Der Eigentümer der Mühle und des Landhandels an der Osnabrücker Straße 97 beabsichtigt seinen Betrieb in ein Ibbenbürener Gewerbe- oder Industriegebiet zu verlagern und zu erweitern. Außerdem möchte er die vorhandenen Gebäude abreißen und das Grundstück einer neuen Nutzung zuführen.

Zur Vermeidung unkontrollierter Entwicklungen, die im Ergebnis zu städtebaulichen Missständen führen können, ist es erforderlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die städtebaulichen Zielvorstellungen vorzugeben.

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

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland - ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich zurzeit als gewerbliche Baufläche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Da gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Zukünftig wird der gesamte Planbereich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft

- im Norden an der Südseite der Zechenbahn
- im Osten auf der Westseite des Bebauungsplanbereiches Nr. 19 „Duskampweg“
- im Süden an der Nordseite der Osnabrücker Straße/L 501
- im Westen an der Ostseite des Mühlenweges.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches

Der Bebauungsplanbereich wird im Wesentlichen durch den Betrieb Mühle/Landhandel Hardebeck geprägt. Nördlich davon schließen sich überwiegend Wohngebäude an.

Außerhalb des Planbereiches schließen sich westlich Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche, Kindergarten, Jugendheim) sowie eine Seniorenwohnanlage an. Die Flächen östlich des Planbereiches sind durch den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 19 „Duskampweg“ überplant. Der nördliche Teil ist dort als allgemeines Wohngebiet und der südliche als Mischgebiet ausgewiesen.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch gemischte Nutzungen entlang der Osnabrücker Straße und überwiegender Wohnnutzungen im Hintergelände. Etwa 400 m östlich des Planbereiches beginnt das Gelände der Steinkohlenzeche und dem angrenzenden Kraftwerk.

5. Erschließung, ÖPNV; Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Der Planbereich grenzt im Süden an die Osnabrücker Straße/L 501 und ist insoweit direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Am Westrand des Plangebietes verläuft der Mühlenweg und in Ost-West-Richtung verlaufend im Plangebiet der Duskampweg. Der ehemalige Verlauf des Mühlenweges innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung der westlich und östlich angrenzenden Grundstücke. Durch bauliche und verkehrslenkende Maßnahmen soll jedoch erreicht werden, dass diese Straße nicht als Abkürzung zwischen der Osnabrücker Straße und dem Hauptverlauf des Mühlenweges benutzt wird.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegenen Bushaltestellen der RVM (Regional-Verkehr-Münsterland) befinden sich an der Osnabrücker Straße etwa 100 m südlich des Planbereiches Richtung Innenstadt und am Mühlenweg/Ecke Duskampweg direkt am westlichen Planbereichsrand.

Insoweit ist der Planbereich ausreichend an das Netz des ÖPNV angebunden.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das bereits vorhandene Kanalnetz im Trennsystem. Ergänzungen dieses Kanalnetzes sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen System Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

147

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

Auf Grund der bereits weitgehend vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur innerhalb und außerhalb des Planbereiches wird der gesamte Planbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Auf dem Grundstück des Landhandels/Mühle soll ein Lebensmittel-discounter (Lidl) entstehen. Durch die Ausweisung als Mischgebiet bleibt das Vorhaben in der Größe auf den Bereich unterhalb der Großflächigkeitsschwelle (§ 11 (3) BauNVO) be-schränkt.

Die Geschossezahlen, Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen werden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen erlauben entsprechend Bestandserweiterungen.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

8. Immissionsschutz, Altlasten

Im schalltechnischen Bericht Nr. LL 0422.1/01 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, wurde die Gewerbelärsituation und die Lärmsituation hervorgerufen durch die Zechenbahn untersucht und beurteilt. Dieser Bericht bezieht sich auf den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Mühlenweg-Ost“, der direkt nördlich der Zechenbahn anschließt. Die Erkenntnisse aus diesem Bericht sind insoweit auch auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 a „Duskampweg-Mühlenweg“ anzuwenden.

Diese schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 12 „Mühlenweg-Ost“ die für Gewerbelärmeinwirkungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gültigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der benachbarten DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH sowohl während des Tages- als auch während der Nachtzeit eingehalten werden.

Da der Bebauungsplanbereich Nr. 19 a „Duskampweg-Mühlenweg“ einen etwas größeren Abstand zur Emissionsquelle hat und als Mischgebiet festgesetzt wird, ist diesbezüglich ebenfalls keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte zu erwarten.

Durch den Betrieb der Zechenbahn ist insbesondere während der Nachtzeit mit Überschreitungen der für Verkehrslärm gültigen schalltechnischen Orientierungswerte zu rechnen. Die zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen sind in diesem Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung wie auch als textliche Festsetzung aufgenommen.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung auf dem Grundstück der Mühle und des Landhandels wurde gemeinsam mit dem Staatlichen Umweltamt, Münster und dem Umweltamt des Kreises Steinfurt festgestellt, dass für das Bebauungsplanverfahren keine Untersuchungen erforderlich sind.

1168

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren müssen jedoch in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt die entsprechenden umweltrelevanten Aspekte geregelt werden.

9. Umweltverträglichkeit

Eine detaillierte ökologische Bestandsaufnahme ist nicht erforderlich da der gesamte Planbereich bereits weitgehend bebaut ist. Eine über die heute zulässige bauliche Nutzbarkeit hinausgehende Erweiterung wird durch diesen Bebauungsplan nicht ermöglicht. Insoweit wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht der heute nicht ohnehin zulässig wäre.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 20. Januar 2000

geändert:

Ibbenbüren, 19. Juni 2000

stadt ibbenbüren

Stadtplanungsamt


Steggemann


Thiele