

B e g r ü n d u n g
zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 26 „Zum Esch“ der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planung

Für den zentralen Bereich Püsselbürens zwischen der Straße „Zum Esch“, dem „Püsselbürener Damm“ und der Bahnlinie sollen nun die Inhalte des Anfang der 90er Jahre beschlossenen Rahmenplanes in die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden. Insbesondere steht dabei die Umnutzung des nicht mehr benötigten Sportplatzes zwischen Ludgeri-Schule und der Gaststätte Kreuzmann im Vordergrund. Hier soll laut Rahmenplan eine Ergänzung des zentralen Bereiches von Püsselbüren stattfinden, in dem eine neue Sporthalle, ein öffentlicher Platz, Stellplatzanlagen sowie eine bauliche Arrondierung des Gaststättenbereiches realisiert werden. Da bereits im gültigen Flächennutzungsplan der Bereich der Gaststätte Kreuzmann als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, soll der Bebauungsplan nun entsprechend angepasst werden.

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

Im zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - ist der Planbereich dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich zurzeit als Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar.

Da die heutigen städtebaulichen Ziele nicht mit den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird gemäß § 8 Absatz 2 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes liegt zurzeit der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vor.

3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft grob beschrieben

- im Norden an der Südseite der Bahnlinie
- im Osten an der Westseite der Straße „Zum Esch“
- im Süden an der Nordseite der Kirche, des Kindergartens und der Seniorenwohnanlage
- im Westen an der Westseite der Schule und der Nordseite der Schule und des ehemaligen Rasensportplatzes.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches

Der Planbereich und seine Umgebung ist geprägt durch verschiedene größere Gemeinbedarfsflächen (Grundschule, Kirche, Seniorenwohnheim, Kindergarten), einige Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftshäuser, sowie einer Gaststätte mit Saalbetrieb und einen weitgehend ungenutzten Rasensportplatz.

Nördlich des Planbereiches verläuft die Bahnlinie Amsterdam - Berlin. Direkt am Kreuzungspunkt der Straße „Zum Esch“ mit der Bahnlinie befindet sich der Bahnhof Esch. Das Plangebiet und sein näheres Umfeld stellen das historische Zentrum Püsselbürens dar.

5. Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen „Am Hedwigsheim“ und „Kirchstraße“. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die angrenzenden Straßen „Zum Esch/K 17“ und „Püsselbürener Damm/L 598“ gewährleistet. Auf diesen beiden Straßen verkehren verschiedene Buslinien des Regionalverkehrs Münsterland (RVM), die Püsselbüren mit den umliegenden Ortsteilen Dickenberg und Uffeln sowie den Nachbarkommunen und dem Stadtzentrum Ibbenbürens verbindet. Außerdem liegt direkt am Planbereichsrand der Haltepunkt „Bahnhof Esch“ an der DB-Strecke Amsterdam – Berlin.

Verkehrsplanerisches Ziel des Rahmenplanes ist es den heutigen niveaugleichen Bahnübergang am Bahnhof Esch aufzugeben. Hier sollen zukünftig Fußgänger und Radfahrer über einen Tunnel die Bahnstrecke unterqueren können. Für den Kraftfahrzeugverkehr soll in Verlängerung der Birkenallee/K 17 eine Unterführung realisiert werden, die nördlich der Bahn eine Verknüpfung mit der Straße „Zum Esch“ herstellt. Der Abschnitt der Straße „Zum Esch“ südlich der Bahn soll über die Straße „Am Hedwigsheim“ und von dort abzweigend über eine neue Straße, die auf dem Gelände des Rasensportplatzes geplant ist, an die neue Unterführung der Birkenallee angebunden werden.

Da zurzeit nicht erkennbar ist, wann die Aufhebung des niveaugleichen Bahnüberganges und die damit verbundenen Bahnunterführungen realisiert werden können, wird in diesem Planbereich lediglich ein Teil der erforderlichen neuen Straße auf dem Rasensportplatz festgesetzt. Sie kann zurzeit nur zur Erschließung der an der Südseite der Bahn vorgesehenen Stellplatzanlagen dienen. Diese Stellplatzanlagen sollen verschiedenen Nutzungen zugeordnet werden. Insbesondere kommen hierbei die angrenzende Seniorenwohnanlage, die Grundschule mit vorhandener und geplanter Sporthalle und die Gaststätte mit Saalbetrieb in Betracht. Durch die Konzentration der Stellplätze im ohnehin schon lärmbelasteten Bereich an der Südseite der Bahn soll der Parkdruck im näheren Umfeld der Wohngebäude verringert bzw. vermieden werden. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der weiteren verkehrstechnischen Maßnahmen ist zu gegebener Zeit ein eigenes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungsnetze, die je nach Bedarf zu erweitern sind.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

Im nördlichen Teil des Planbereiches wird das vorhandene Schulgelände und der nördliche Teil des Rasensportplatzes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „geplante 3-fach-Sporthalle“ festgesetzt. Etwa die südliche Hälfte des Rasensportplatzes wird als Mischgebiet festgesetzt. An der östlichen Seite des bisherigen Sportplatzes wird die im Rahmenplan vorgesehene Straße zwischen der Straße „Am Hedwigsheim“ und der langfristig geplanten Verlängerung der „Birkenallee“ ausgewiesen. Die östlich der geplanten Straße verbleibende Restfläche des Sportplatzes wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt und kann der angrenzenden Gaststätte zu Erweiterungszwecken veräußert oder zur Anlegung von Grünanlagen bzw. Stellplätzen herangezogen werden. Die Änderung von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet dient insoweit auch der Bestandssicherung der Gaststätte.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation werden die gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten“ sowie die ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ ausdrücklich ausgeschlossen. Das Mischgebiet setzt sich an der Westseite der Straße „Zum Esch“ mit einer Bautiefe bis zur Kirche fort. Die vorhandene Bebauung beiderseits der Kirchstraße zwischen dem vorab genannten Mischgebiet und dem westlich gelegenen Hedwigsheim wird der vorhandenen Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MI- wie auch im WA-Gebiet auf zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Firsthöhe von 10,0 m begrenzt. Lediglich im Mischgebiet im Bereich der Gaststätte wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt, um der vorhandenen Situation Rechnung zu tragen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule/3-fach-Sporthalle wird das Maß der baulichen Nutzung nicht begrenzt, um hier eine weitgehende Flexibilität zu erhalten.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

8. Immissionsschutz, Altlasten

Zur Geräuschsituation im Planbereich, hervorgerufen durch Gewerbe- und Verkehrslärm, wurde am 26. November 2003 von der Ingenieurgesellschaft Zech, Münster, der schalltechnische Bericht Nr. ML 1707.1/01 erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Berichtes werden teilweise durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Zum anderen Teil können sie jedoch erst im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren beachtet werden.

Durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm werden die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Für diese Bereiche wurden daher textliche Festsetzungen getroffen, die den passiven Schallschutz fordern.

Die Aussagen des schalltechnischen Berichtes hinsichtlich des Immissionskonfliktes zwischen der Gaststätte (MI) und dem südlich angrenzenden Wohngebiet (WA) können ihren konkreten Niederschlag nicht im Bebauungsplan finden, da der Konflikt nicht direkt aus den unterschiedlichen Nutzungsarten (MI/WA) entsteht, sondern müssen im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren beachtet werden. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sind im Bereich der Gaststätte im MI-Gebiet verschiedene organisatorische und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Sportlärmsituation hat das Ingenieurbüro Zech, Münster, den schalltechnischen Bericht Nr. ML 2579.1/01 erarbeitet. Dieser Bericht kommt unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzung zu dem Ergebnis, dass durch die Nutzung der Sportanlagen einschließlich der dazugehörenden Stellplatzanlagen keine unzulässigen Geräuschimmissionen hervorgerufen werden.

Insoweit kann festgestellt werden, dass diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung unter Berücksichtigung der schalltechnischen Berichte eine weitreichende Konfliktminderung bzw. -vermeidung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht.

Die schalltechnischen Berichte sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsmomente sind derzeit nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

9. **Umweltverträglichkeit**

Abgesehen von der bisher als Rasensportplatz genutzten Fläche im nördlichen Teil des Planbereiches sind bereits alle Flächen bebaut bzw. können nach vorhandenem Planungsrecht bebaut werden. Da es sich bei dem Sportplatz um einen zwar bisher unversiegelten Bereich handelt, der aber aufgrund seiner Nutzungsart und -intensität als ökologisch unbedeutend bewertet werden kann, wird hier davon ausgegangen, dass kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird.

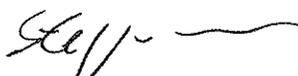
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erübrigt sich daher ebenso wie die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen.

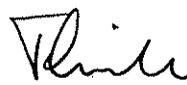
Aufgestellt:

Ibbenbüren, 1. Juni 2005

stadt **ibbenbüren**

Fachdienst Stadtplanung


Steggemann


Thiele