

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27 "Hardenbergstraße"

der Stadt Ibbenbüren

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 27.04.2005 beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Hardenbergstraße" durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich als Wohnsiedlungsbereich nördlich der Eisenbahnstrecke Rheine-Osnabrück (dient vorwiegend für den regionalen Verkehr) dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Bebauungsplanbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Planungsanlass/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Für das Grundstück Mettinger Straße 5 südlich der Volksbank liegt der Stadt neben dem Antrag einer Nutzungsänderung für das bestehende Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus auch die Planung für eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches vor.

Der Bereich, der von einer gemischten Nutzung aus Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung nebst Stellplatzflächen geprägt ist, ist derzeit gemäß § 34 BauGB (zusammenhängend bebauter Ortsteil – ohne Bebauungsplan) zu beurteilen. Da sich die geplante rückwärtige Bebauung nach § 34 BauGB nicht einfügt, ist das Vorhaben auf dieser Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig.

Städtebaulich ist eine Nachverdichtung in dieser zentralen Lage als sinnvoll anzusehen und wird von daher begrüßt.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser weitgehend bebauten Flächen geschaffen werden.

Der Planbereich wird insgesamt als Mischgebiet festgesetzt, in dem eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8, analog den Festsetzungen östlich der Mettinger Straße, realisiert werden kann.

Dabei werden Vergnügungsstätten für diesen Planbereich ausgeschlossen, da hier vornehmlich eine Verdichtung der Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung angestrebt wird.

Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt im Osten über die Mettinger Straße.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der

Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde § 1a "Umweltschützende Belange" in die Neufassung des Baugesetzbuchs eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.

Danach wird bestimmt, dass dann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bauleitplänen, wodurch neues Baurecht begründet wird.

In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, dass der Planbereich bereits weitgehend bebaut ist und dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist. Diese Vorhaben unterliegen nicht der Eingriffsregelung.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnstraße Rheine-Osnabrück und der Mettinger Straße.

Diesbezüglich ist für den östlich der Mettinger Straße gelegenen Planbereich Nr. 84 „Potthofweg“ das Schalltechnische Gutachten Nr. 10784B erstellt worden.

Da dieser Planbereich vergleichbar dem Planbereich „Potthofweg“ zur Bahntrasse (in Troglage) und zur Mettinger Straße hin gelegen ist und die Verkehrsbelastungszahlen aus Straßen- und Schienenverkehr nach Überprüfung auch heute noch in Ansatz gebracht werden können, sind die Ergebnisse dieses Gutachtens wie folgt als Lärmvorsorge in diese Bebauungsplanung eingestellt worden.

Bei den im Bebauungsplan mit A, B, C gekennzeichneten Flächen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden. Dabei können Fenster von Kommunikations- und Arbeitsräumen sowie Gaststätten, Schallerräumen oder Läden in der nächstniedrigeren Schallschutzklasse als der angegebenen eingebaut werden.

Im Einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI 2719 festgesetzt.

Flächen	Schallschutz- klasse	
A	4	Für Fenster mit Sichtorientierung zur Mettinger Straße (L 796)
	3	Für Fenster an den der Mettinger Straße abgewandten Seiten der Gebäude
B	3	Für Fenster an allen Seiten der Gebäude
C	3	Für Fenster mit Sichtorientierung zur Mettinger Straße (L 796)
	2	Für Fenster an den der Mettinger Straße abgewandten Seiten des Gebäudes

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Versorgung des Planbereichs (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage zugeführt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gemäß §58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf die Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Gewässer sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Z. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 15.5.1992 (SMBl. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ibbenbüren und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster,

unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

Sonstiges

Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Auf eine zeichnerische Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Neubauten bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit dem Steinkohlebergwerken Ibbenbüren z.Zt. DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebiets	5.941,00 m ²	= 100 %
davon sind: Mischgebiet	5.941,00 m ²	= 100 %

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt im Juni 2005

H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren

