

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Laggenbeck - Hof Plagemann" der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 (8) BauGB.

1. Erfordernis der Planänderung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPrO) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur auf Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung und innerhalb dieser auf Siedlungsschwerpunkte (SSP) auszurichten.

Siedlungsschwerpunkte sind die Standorte innerhalb einer Gemeinde, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, der Freizeitgestaltung sowie der Verwaltung eignen.

Wohnungen und Arbeitsstätten sollen mit zentralörtlichen Einrichtungen räumlich zusammengefaßt werden. Dies erfordert eine Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten und zentral-örtlichen Einrichtungen innerhalb solcher SSP unter Berücksichtigung der besonderen Verkehrs- und Immissionsschutzbedingungen.

Die Änderungsbereiche liegen südlich der Alstedder Straße im nördlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes "Laggenbeck". Im Bereich der ehemaligen Hofgebäude "Plagemann" sind die umgebenen Flächen als reines Wohngebiet festgesetzt. Der westliche Änderungsbereich ist im Bebauungsplan als Baugrundstück für Gemeinbedarf und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Da die Errichtung des geplanten Bildungszentrums auf dem festgesetzten Gemeindebedarfsbaugrundstück auch aus allgemeinen städtebaulichen Gründen - Konzentrierung von Gemeindebedarfseinrichtungen in Zentrumslagen - nicht mehr vorgesehen ist und nach heutiger Sicht der Schutz der vorhandenen Bäume bei einer Bebauung des Hofgeländes nicht gesichert werden kann, ist die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen worden.

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung kann einerseits eine bestehende Lücke im Bebauungszusammenhang geschlossen werden, andererseits werden auch attraktive Grünflächen geschaffen bzw. ausgebaut und ein attraktiver Baumbestand auf Dauer gesichert.

Neben den v. g. gesamtörtlichen städtebaulichen Belangen ist insbesondere die Veräußerungsbereitschaft der Eigentümerin des ehemaligen Hofgeländes zu berücksichtigen und begründet die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 "Laggenbeck - Hof Plagemann" gem. § 1 (3) und 2 (4) BauGB mit dem Ziel qualifizierte Festsetzungen gem. § 30 BauGB durchzuführen. Damit soll die Entwicklung der Wohnbebauung rechtlich abgesichert werden.

Ein Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde gem. § 1 (3), § 2 (1) und (4) BauGB am 15.09.1988 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Die gem. § 3 a (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte am 03.11.1988 in Form einer öffentlichen Versammlung unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Dabei wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die insbesondere von den Betroffenen vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden weitestgehend in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Die Änderungsbereiche liegen südlich der Alstedder Straße innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 "Laggenbeck - Hof Plagemann".

Die östliche Fläche ist im Plan als reines Wohngebiet festgesetzt; außerdem sind die vorhandenen erhaltenswerten Bäume örtlich eingemessen und im Plan enthalten.

Die westliche Fläche ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Bildungszentrum - und Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt.

Beide Änderungsbereiche sind noch unbebaut, die genauen Grenzen der Änderungsbereiche sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene schwarze Linie zeichnerisch festgelegt.

3. Einfügen in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

3.1 Berücksichtigung der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und die Landesentwicklungspläne (LEP) sind Richtlinien für alle behördlichen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen, die für die Raumordnung Bedeutung haben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber den Zielen und Grundsätzen des LEPro ebensowenig Auswirkungen wie gegenüber den Darstellungen der Landesentwicklungspläne I - VI.

3.2 Berücksichtigung der überörtlichen Planung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt 'Zentrales Münsterland' - ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Wohndichte dargestellt, so daß die geplante Bebauung mit Einzelhäusern folgerichtig die Zielvorgaben erfüllt sich an der vorhandenen Bebauung orientiert.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte FNP der Stadt Ibbenbüren stellt für den östlichen Änderungsbereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Außerdem ist hier ein Symbol für einen Spielplatz dargestellt.

Der westliche Änderungsbereich ist überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Erwachsenenbildungsstätte dargestellt. Eine kleine Fläche ist als Grünfläche

mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Ballspielplatz ausgewiesen.

Da gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit den eingangs geschilderten Zielsetzungen durchgeführt (Parallelverfahren).

4. Bestand innerhalb und außerhalb der Änderungsgebiete

Der östliche Änderungsbereich ist teilweise mit hohen Buchen und Eichen bestockt. Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest um ca. 2 m leicht ab. Die ehemaligen Hofgebäude sind beseitigt, die Fläche ist eingeebnet und als Wiese hergerichtet.

Im Osten, Süden und Westen grenzt Wohnbebauung sowie im Norden, nördlich der Alstedder Straße, der Außenbereich an das Änderungsgebiet an.

Der westliche Änderungsbereich ist eben und auch als Wiese hergerichtet und wird für Ballspiele, Veranstaltungen usw. genutzt. Der ausgewiesene Spielplatz ist voll ausgebaut. Die umgebenen Straßen sind endgültig verkehrsberuhigt ausgebaut. Im Süden, südlich des Dornröschenweges, ist ein Kindergarten, ansonsten ist das Gebiet von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben.

5. Inhalt der Änderungsentwürfe

5.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Der überwiegende Teil des östlichen Änderungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche für die Anlegung einer Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt. Die Funktion als Parkanlage für die Wohnbevölkerung wird durch den vorhandenen alten Baumbestand und die ergänzend durchgeführten Maßnahmen schon heute erfüllt. Im östlichen und westlichen Bereich sind im Anschluß an die vorhandenen Wohnbauten allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen der Geschossigkeiten und Ausnutzungsziffern orientieren sich an der Anschlußbebauung.

Entlang der K 19 "Alstedder Straße" ist eine Aufschüttung geplant, die zum einen die Lärmauswirkungen von der K 19 abmildern und zum anderen eine optisch naturnahe sichere Abgrenzung der Parkanlagen zur Straße sicherstellen soll.

Außerdem wurde eine Straßenanbindung des Broelmannweges an die K 19 beibehalten. Diese Anbindung soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Sie ermöglicht einen zusätzlichen direkten Anschluß dieses Wohngebietes an das überörtliche Straßennetz und entlastet die übrigen Wohnstraßen.

Der westliche Änderungsbereich sieht allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von 7 Einzelhäusern und angrenzend an dies Wohngebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor. Die Grünflächenfestsetzungen sollen den hier vorhandenen Baumbestand schützen und in Anlehnung an den vorhandenen Spielplatz und in Verbindung mit den Straßenflächen einen zentralen Kommunikationsplatz schaffen, der hier auch in Zukunft Nachbarschaftsfeste wie in der Vergangenheit zuläßt.

Die beiden Änderungsgebiete liegen innerhalb des gesetzlich festgelegten Bergabbaugebietes und sind entsprechend gekennzeichnet.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.2.1 Erschließung der Änderungsbereiche

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die weitgehend vorhandenen Straßen, die verkehrsberuhigt ausgebaut sind. Lediglich für 4 Wohnbaugrundstücke, die an der geplanten Verlängerung des Broelmannweges liegen, ist die Erschließung noch nicht vorhanden. Bis zur Realisierung dieser Bauvorhaben ist die ordnungsgemäße Erschließung sicherzustellen.

Bei Verwirklichung der Anbindung dieser Straße an die Alstedder Straße (K 19) wird in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ein Detailplan erarbeitet.

Durch geeignete Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wird sichergestellt, daß diese neue Anbindung nur durch die Anwohner und nicht als Schleichweg zwischen dem Siedlungsschwerpunkt Laggenbeck und dem Gewerbegebiet "Laggenbecker Straße" genutzt wird.

Außerdem dient die neue Anbindung dem Immissionsschutz, da nach Fertigstellung eine Entlastung der jetzigen Zufahrtsstraße und somit eine verbesserte Wohnruhe eintritt.

Im Rahmen des Ausbaues der Parkanlagen werden, sofern nicht bereits vorhanden, Fußwegverbindungen angelegt, so daß auch für bisher isolierte Bereiche eine sichere und attraktive Erreichbarkeit gegeben ist.

Für den ruhenden Verkehr werden im Zuge der Ausbauplanung der geplanten Wohnstraßen öffentliche Stellplätze geschaffen. Die nach Landesbauordnung zu fordernden privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Dabei ist ein Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie vor Garagen auf den jeweiligen Grundstücken einzuhalten.

5.5.2 Ver- und Entsorgung der Änderungsgebiete

Die Versorgung der Änderungsgebiete mit Wasser und Strom erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze.

Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das öffentliche Netz sichergestellt.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind bei Einzelvorhaben gem. V.V. BauO NW 84 anzulegen.

Die Änderungsgebiete sollen im Trennverfahren entwässert werden. Die Schmutzwässer sollen über das vorhandene und je nach Bedarf auszubauende Entwässerungsnetz dem Hauptsammler Ost zugeleitet werden. Damit wird das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage geleitet, wo es mechanisch und biologisch aufbereitet wird.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die Stellung der baulichen Anlagen, die zur Wahrung

eines einheitlichen Gesamtbildes getroffen wurden, werden keine weiteren örtlichen Bauvorschriften zur Stadtgestaltung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) BauO NW in den Bebauungsplanänderungen mit aufgenommen, da die Veräußerung der Bauplätze durch die Stadt erfolgt und dabei Einzelheiten der Baugestaltung geregelt werden können.

6.3 Umweltschutz-Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preussische Landes-Aufnahme 1895 und Hist. Tagerisse der in diesem Bereich tätigen Erzabbaufirmen) haben ergeben, daß die Flächen landwirtschaftlich genutzt wurden bzw. als Hofgelände gedient haben. Die Hofgebäude des ehemaligen Hofes "Prinz" wurden vor einigen Jahren abgebrochen. Das Abbruchmaterial wurde ordnungsgemäß entsorgt.

Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören, zumal bei der Errichtung der umgebenen Wohngebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierende Stoffe festgestellt wurden.

Auf die Erstellung eines Gutachterberichtes für eine Gefährdungsabschätzung kann verzichtet werden.

6.4 Immissionsschutz

Das östliche Änderungsgebiet wird von der K 19 (Alstedder Straße) tangiert. Für den westlich an den Bebauungsplan Nr. 38 "Laggenbeck - Hof Plagemann" angrenzenden Bebauungsplan Nr. 51 "Laggenbeck - Ottenhof" ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Danach ergeben sich für die Baugrundstücke in 50 Meter Abstand zur Straße Richtwertüberschreitungen der in der DIN 18005 zugrunde gelegten Planungsrichtwertpegel.

Ausgerichtet an den seinerzeit ermittelten Lärmpegeln könnten daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz für lärmempfindliche Räume in Form von Schallschutzfenstern aufgenommen werden.

Da jedoch nach den einschlägigen Bauvorschriften zum ausreichenden Wärmeschutz die Bauart der Fenster den Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 entspricht, sind im Änderungsbereich keine zusätzlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Es wird jedoch eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, die festschreibt, daß lärmempfindliche Räume zur straßenabgewandten Seite hin zu orientieren sind.

Außerdem wird, wie bereits beschrieben, ein kleiner bepflanzter Wall zwischen der Alstedder Straße und dem geplanten Park angelegt und im Plan festgesetzt.

7. Planungsstatistik

Das östliche Änderungsgebiet ist ca. 1,8 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert.

Allgemeines Wohngebiet	0,52 ha
Straßenfläche	0,08 ha
Grünflächen	<u>1,20 ha</u>
	1,80 ha

Dieser Bereich umfaßt insgesamt voraussichtlich an geplanten Wohneinheiten:

dreigeschossiges Mehrfamilienhaus	ca. 9 WE
6 Einzelgebäude	ca. 9 WE

Bei einer Belegziffer von 2,5 ist ein Einwohnerzuwachs von 45 EW ermittelt.

Die Fläche des westlichen Änderungsgebietes ist ca. 0,75 ha groß und aufgegliedert in

allgemeines Wohngebiet	0,45 ha
Grünfläche Spielplatz	0,12 ha
Grünfläche Parkanlagen	0,12 ha
Straßenflächen	0,06 ha

Dieser Bereich umfaßt 7 Einzelgebäude. Dabei ist von ca. 10 Wohneinheiten auszugehen, und bei einer Belegungsziffer von 3,0 ist mit 30 neuen Einwohnern neu zu rechnen.

8. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach den Bebauungsplanänderungen vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

<u>Maßnahme</u>	<u>Kosten</u>	<u>Stadtanteil</u>
Straßenbau	80.000,-- DM	8.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	2.000,-- DM	200,-- DM
Schmutzwasserkanal	36.000,-- DM	18.000,-- DM
Regenwasserkanal (Anteil Straßenentwässerung)	18.000,-- DM	9.000,-- DM
Regenwasserkanal (Anteil Grundstücksentw.)	18.000,-- DM	1.800,-- DM
Öffentliche Grünflächen	<u>50.000,-- DM</u>	<u>50.000,-- DM</u>
insgesamt	204.000,-- DM	87.000,-- DM

Die Mittel werden bei Durchführung des Bebauungsplanes haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung des Strom- und Wasserversorgungsnetzes werden, soweit erforderlich, von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen getragen. Für die Stadt Ibbenbüren fallen in diesem Bereich keine Kosten an.

9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Laggenbeck - Hof Plagemann" soll ein in Teilen bereits bebauter Wohnbereich gestaltet und geordnet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Pkt. 1 geschilderten Kriterien.

Die zur Erschließung des Gebietes notwendigen Straßenflächen sind bereits im Eigentum der Stadt und bis auf die Anbindung an die K 19 endgültig ausgebaut.

Die übrigen Erschließungsanlagen werden je nach Fortschritt und Fertigstellung der Bebauung erstellt.

Um nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, werden die Grundstücke - soweit erforderlich - neu geordnet.

Aufgestellt:

Geändert:

Ibbenbüren, 30.11.1988

Ibbenbüren, 01.06.1989

Gen. d. BauGB öffentlich
Ausgel. vom, S. 6, - 4. 7. 89
Ibbenbüren, Z. S. 29

