

M 8

Begründung
zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sonnenschein"
der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planung

Nachdem die Sanierung der Ibbenbürener Innenstadt weitgehend abgeschlossen ist, beabsichtigt die Stadt, die Ortsteilzentren zu entwickeln und zu festigen.

Da der Siedlungsbereich Dickenberg durch die Aneinanderreihung von Wohngebieten entstanden ist und eine gewachsene städtebauliche Struktur mit einem Zentrum fehlt, wurde zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortsteils Dickenberg ein Rahmenplan aufgestellt, der Aussagen zur baulichen Entwicklung, zum Straßenbau und zur Freiraumgestaltung macht.

Die Ergebnisse dieser Rahmenplanung sind mit der Bauleitplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wurde vom Rat die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sonnenschein" gem. § 1 (3) und 2 (1) und (4) BauGB mit dem Ziel qualifizierter Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB vorgesehen.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt für den Änderungs- und Ergänzungsbe- reich Nutzungen ausweist, die mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes nicht übereinstimmen, ist gleichzeitig für den Änderungs- und Ergän- zungsbereich eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durch- zuführen.

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

Der Bereich der Bebauungsplanänderung und -ergänzung liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungsschwerpunktes "Dickenberg". Durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes werden Fragen der überörtlichen Planung und Raumordnung nicht berührt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 40 "Sonnenschein" ist rechtsverbindlich. Im Osten grenzt die "Heitkampsiedlung" mit der Barbaraschule an den v. g. Bebauungsplan an. Dieses Gebiet wurde bislang nicht bau- und planungsrechtlich beeinflusst. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung, der Deut- schen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Bei der vorgesehenen Bebauung ist eine Überschreitung der maximalen Bauhöhe und damit eine Beeinträchtigung des Funkverkehrs nicht zu erwarten.

Bei dem Änderungs- und Ergänzungsgebiet handelt es sich um Flächen, die über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld liegen und sind entsprechend gekennzeichnet.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -ergänzung

Im Änderungsgebiet sind einige Wohnhäuser vorhanden; ansonsten sind hier größte unbebaute Freiflächen vorherrschend.

Der Ergänzungsbereich umfaßt die Barbaraschule mit Schulhof und einem Kinderspielplatz.

Ansonsten ist der Planbereich in die zentrumsnahe Bebauung eingebunden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierende Rheiner Straße (B 65).

Der im Planbereich gelegene "Heitkampweg" soll verkehrsberuhigt ausgebaut und teilweise platzartig umgestaltet werden. Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Veranstaltungsplatz soll teilweise bebaut werden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Cäcilienstraße. Bei den Planungen für die Umgestaltung der Straßen wird berücksichtigt, daß der öffentliche Personenverkehr und im besonderen die Bushaltestelle vor der Barbaraschule uneingeschränkt erhalten bleibt.

Für die Umgestaltung des Einmündungsbereiches des Heitkampweges in die Rheiner Straße wird in Abstimmung mit dem LSBA Münster ein Lageplan aufgestellt und vor Baubeginn eine Vereinbarung abgeschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes 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. Die im Heitkampweg vorhandene Hauptwasserleitung, NW 100, wird bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen werden einvernehmlich mit dem Wasserversorgungsverband durchgeführt, so daß Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Ein Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Erdgasversorgungsnetz des RWE ist möglich.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwässer werden über das vorhandene bzw. im Bau befindliche Entwässerungsnetz der zentralen Kläranlage zugeführt.

Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt.

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

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

6.1 Bauliche Nutzung

Im Änderungsbereich werden zum einen Grünflächen und zum anderen Flächen für den Gemeinbedarf (Veranstaltungsplatz) in allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO umgewandelt. Die Ausnutzung der neuen Grundstücke orientiert sich an die vorhandene benachbarte Bebauung.

Der Ergänzungsbereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie Dorfgemeinschaftshaus und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Durch diese Festsetzungen sollen die vorhandenen Einrichtungen und das geplante Dorfgemeinschaftshaus rechtlich abgesichert werden.

Das Änderungs- und Ergänzungsgebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Bergbaugebietes und ist entsprechend gekennzeichnet.

6.2 Baugestaltung - Stadtgestaltung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die gewachsenen Straßen- und Platzräume weitgehend gesichert. Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an bestehende Substanz festgesetzt; eine ein- bis zweigeschossige Bauweise wird nur im Bereich eines vorhandenen dreigeschossigen Mietwohnhauses überschritten.

Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne von § 81 BauO NW werden im Rahmen einer gesonderten Satzung getroffen.

Im einzelnen wird die Dachneigung, die Dachform, Firstrichtung und Traufhöhe festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz wurde für die Randbebauung gegenüber der Barbaraschule die Dachneigung festgeschrieben.

Ein wichtiges Element des zu erhaltenden und zu ergänzenden Stadtbildes stellt das steile Dach dar. Aus diesem Grunde wurde die Hauptfirstrichtung entsprechend der zur Straße bzw. zum geplanten Platz hin herrschenden Traufenstellung festgesetzt. *) Ergänzung siehe nach Punkt 9

Als weiteres Planungsziel ist auch die Erhaltung der für den "Dickenberg" charakteristischen Dachform - Satteldach ohne Abwalmungen - im Plan eingetragen.

Um eine Kontinuität in der Höhenentwicklung zu sichern, ist bei den zwingend zweigeschossigen Gebäuden die Traufhöhe bezogen auf die Erschließungsstraße festgesetzt.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

6.4 Umweltschutz - Altlasten

Als Ersatz für die im Bereich der Dorastraße vorhandenen Wertstoffcontainer ist im Bereich des geplanten Nachbarschaftsmarktes ein Wertstoffcontainerstandort festgelegt.

Weitere umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preussische Landesaufnahme 1895 - M. 1 : 25.000) wurde festgestellt, daß die nördlich der Rheiner Straße gelegenen Flächen gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt wurden. 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. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden.

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

127

6.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Rheiner Straße (B 65, jetzt L 501) tangiert.

Diese Straße hat als klassifizierte Straße überörtliche Verkehrsbedeutung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen.

Durch eine lärmtechnische Untersuchung sind die Emissionen ermittelt worden und die Maßnahmen beschrieben, die im Bebauungsplan zu treffen sind, um eine ausreichende Wohnruhe sicherzustellen.

Diese lärmtechnische Untersuchung ist Anlage zur Begründung.

7. Planungsstatistik

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist ca. 4.0 ha groß und wie folgt übersichtlich gegliedert:

allgemeines Wohngebiet	2,0 ha
Straßenflächen	0,6 ha
Grünflächen	0,2 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	<u>1,2 ha</u>
	4,0 ha

8. Kostenschätzung

Die Durchführung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und der Bau des Dorfgemeinschaftshauses werden öffentlich gefördert. Der Stadtanteil wird bei Durchführung 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes soll die Nutzung von zentrumsnahen Flächen festgeschrieben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Punkt 1 geschilderten Kriterien.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 14.09.1989

Geändert:

Ibbenbüren, 05.07.1990

Ergänzung:

Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes für die Neugestaltung des Heitkampweges: Traufenstellung ist stadtgestalterisch notwendig als Begrenzung des öffentlichen Platzes vor der Barbaraschule.

