

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Laggenbeck.- Hof Dirksmeyer" der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planung

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 von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Laggenbeck - Hof Dirksmeyer" betroffene Fläche liegt im Zentrumsbereich des SSP-Laggenbeck östlich der "Tecklenburger Straße".

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen, die aus umfangreichen Voruntersuchungen und Gutachten entwickelt wurden, wird dieser Zentrumsbereich neu geordnet und gestaltet.

Um die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung der angestrebten Maßnahmen zu schaffen, ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 in dem beschriebenen Bereich notwendig.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB ist durch Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in Form einer öffentlichen Versammlung am 03.05.1988 erfolgt. Dabei sind Detailfragen, die sich aus der Rahmenplanung ergaben, erläutert und mit den Betroffenen abgestimmt worden.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortes Laggenbeck südlich der Bahn östlich der Tecklenburger Straße und beinhaltet das vorhandene Freibad, eine Tennisplatzanlage sowie straßenbegleitende Bebauung.

Im Süden grenzen die mit Wohngebäuden bebauten Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 "Laggenbeck Hof Dirksmeyer" und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 "Thunacker" an die Änderung an.

Im Osten grenzen der Bebauungsplan Nr. 81 "Freizeitanlagen Laggenbeck - Jahnstraße", der weitere Sport- und Grünanlagen festsetzt, sowie im Westen der Bebauungsplan Nr. 82 "Lindenstraße" an (Entwurf).

Die Flächen nördlich der Bebauungsplanänderung, nördlich der Eisenbahnlinie Rheine-Osnabrück, sind als "innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteil" gem. § 34 BauGB einzustufen, wobei auch hier für die rückwärtigen Flächen der Bebauungsplan Nr. 84 "Potthofweg" aufgestellt werden soll.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

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 und Ergänzung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber den Zielen und Grundsätzen des LEPrO ebenso wenig 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 folgerichtig die Zielvorgaben erfüllt.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte FNP der Stadt Ibbenbüren stellt für den Bereich der Planänderung Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badeplatz und Tennisanlage dar. Ein kleiner Bereich von dem Freibad ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" dargestellt.

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 durchgeführt (Parallelverfahren).

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Neben der straßenbegleitenden Bebauung sind ein öffentlicher Parkplatz, eine Tennisanlage und ein Freibad im Änderungsgebiet vorhanden. Vor dem Freibad ist ein Freiplatz, der derzeit nicht ausgebaut ist, für Veranstaltungen vorgesehen. Die unbebauten Flächen sind nur teilweise gärtnerisch genutzt, ansonsten Brachlandflächen.

Das vorhandene Straßennetz ist im wesentlichen durch die Tecklenburger Straße/Mettinger Straße (L 796), die gleichzeitig im Verlauf der Ortsdurchfahrt den zentralen Hauptversorgungsbereich

des Siedlungsschwerpunktes markiert, geprägt. Von dieser Hauptstraßenachse führen Nebenstraßen in die angrenzenden Quartiere.

Außerhalb des Änderungsgebietes sind insbesondere die sich nach Süden und Norden anschließenden Wohngebiete anzuführen, die sich fast ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung zusammensetzen.

Im Westen rückt der Zentrumsbereich des Ortes mit Geschäften, Gemeinbedarfseinrichtungen und Kirche an das Änderungsgebiet an.

Nach Osten schließt ein Sportplatz an. Weiter geht es dann in die sogenannte "münsterländische Parklandschaft" über.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierende Hauptverkehrsstraße L 796 (Tecklenburger Straße).

Die innere Erschließung wird durch eine noch auszubauende Wohnstraße sichergestellt.

Die Anbindung des Freibades und der Tennisanlage an die L 796 (Tecklenburger Straße) erfolgt auch über den neugestalteten Veranstaltungsplatz.

Eine Anbindung der Jahnstraße an die L 796 (Tecklenburger Straße) über den v. g. Veranstaltungsplatz soll durch bauliche Maßnahmen für den Fahrzeugverkehr erschwert werden.

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.

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

Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Die Schmutzwässer sollen über das vorhandene und je nach Bedarf auszubauende Entwässerungsnetz zur zentralen Kläranlage geleitet werden, wo es mechanisch und biologisch aufbereitet wird.

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

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

6.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Die nördlichen Flächen im Änderungsbereich sind als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den Bestand und läßt weitere Wohnnutzungen zu.

Im Zentrum des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche für einen Veranstaltungsplatz ausgewiesen.

Der östliche Planbereich ist als öffentliche Grünfläche für die Sicherung der vorhandenen Freibadanlagen und Tennisplätze festgesetzt.

Hier sollen neben den vorhandenen Tennisplätzen auch die Stellplätze gesichert werden.

Südlich dieser Stellplätze ist eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für einen öffentlichen Parkplatz, der einerseits den Stellplatzbedarf der hier vorhandenen Sportanlagen decken soll, aber auch andererseits für die Besucher der benachbarten Häuser und der östlich der vorhandenen Sportanlagen und Außenbereichsflächen, die als Naherholungsanlage für Laggenbeck ausgebaut werden sollen.

Der Bereich der vorhandenen Bäckerei und angeschlossenen Laden ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausgeübten Nutzungen sind gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig.

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 nicht überschritten.

In Anlehnung an die vorhandenen Gebäudestellungen wird auf den überbaubaren Flächen für die geplanten Gebäude die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine gewisse Kontinuität der Bebauung und ein ansprechendes Gesamtstadtbild sichern.

Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne von § 81 BauO NW sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt. Im Bebauungsplan ist außerdem folgender Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen worden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

6.4 Grünplanung

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen erhaltungswerten Bäume und Gehölze sind im Bebauungsplan, soweit es die Bebauung zuläßt, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BBauG festgesetzt.

6.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Tecklenburger Starße (L 796) tangiert.

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

Außerdem gehen von den Sportanlagen Emissionen aus, die in einem gesonderten Gutachten untersucht wurden.

Dieses Gutachten zum angrenzenden Bebauungsplan 81 "Freizeitanlagen Laggenbeck - Jahnstraße" weist für die im Änderungsbereich vorhandenen und geplanten Wohnbereichen Richtwertüberschreitungen von maximal 10 dB (A) aus, so daß zur Abminderung Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 notwendig werden.

Auch unter Berücksichtigung der von der Landstraße ausgehenden Emissionen, die für die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 7 "Thunacker" und Nr. 38 "Hof Plagemann" eingehend untersucht wurden, reichen die vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen aus.

Die von der Bahn ausgehenden Emissionen können unberücksichtigt bleiben, da die Bahnlinie im Einschnitt (10 m) liegt.

6.6 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 3,5 ha groß (Bruttobauland) und wie folgt überschlägig aufgliedert:

Allgemeines Wohngebiet	1,55 ha
Überörtliche Straße L 796	0,45 ha
Sonstige Straßenflächen	0,25 ha
Veranstaltungsplatz	0,30 ha
Parkplatz	0,10 ha
Günflächen	0,85 ha
insgesamt	<u>3,60 ha</u>

7. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Maßnahme	Kosten	Stadtanteil
Straßenbau (neue Stichstraße)	30.000,--	3.000,--
Grunderwerb	10.000,--	1.000,--
Regenwasserkanal (Anteil Straßenentwässerung)	10.000,--	1.000,--
Regenwasserkanal (Anteil Grundstücksentwässerung)	10.000,--	5.000,--
Schmutzwasserkanal	20.000,--	10.000,--
Straßenbeleuchtung	5.000,--	500,--
	<u>85.000,--</u>	<u>20.500,--</u>

Die Mittel werden bei Durchführung des Bebauungsplanes haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Anlegung und Neugestaltung des Veranstaltungsortes betragen rd. 523.000,00 DM. Hierzu wird ein Zuschuß von 187.000,00 DM vom Land aus Städtebauförderungsmitteln gewährt.

Die Kosten für die Errichtung der Strom- und Wasserversorgungsnetze, soweit erforderlich, werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen getragen.

Für die Stadt fallen hierfür keine Kosten an.

8. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein bereits weitgehend bebauter Wohnbereich gestaltet und geordnet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Punkt 1 geschilderten Kriterien.

Die Straßen und Plätze sind bereits im Eigentum der Stadt und nur teilweise ausgebaut.

Mit dem Bau des Veranstaltungsortes soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

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

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

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 05.05.1988