

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Alstedde - Hof Bögel" der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 49 "Alstedde - Hof Bögel" ist seit 04.09.1980 rechtsverbindlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind weitgehend realisiert, wobei noch einige ergänzende und korrigierende Vorhaben rechtlich abgesichert werden müssen.

Im einzelnen sind hier zu nennen:

- Verschiebung der südlich des vorhandenen Gewerbegebietes liegende Verbindungsstraße zwischen der Straße "Dörnebrink" und "Am Sportzentrum"
- Erweiterung des Gewerbegebietes östlich des Wickingweges
- Festsetzung von weiteren Freizeitnutzungen
- Aufhebung eines festgesetzten Großparkplatzes für den der Bedarf nicht gegeben ist

Da die vorbeschriebenen Änderungen Verschiebungen der Bauflächen nach sich ziehen, ist gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Änderungsgebiet liegt im Grenzbereich des vorhandenen Sport- und Freizeitzentrums "Hof Bögel" und dem angrenzenden Gewerbegebiet.

Im Norden wird das Änderungsgebiet vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Laggenbecker Straße" begrenzt.

Das Änderungsgebiet wird von einer 10 kV-Freileitung überspannt, die jedoch umverlegt werden soll.

Sonstige Bebauungspläne, Schutzbereiche und -gebiete berühren das Änderungsgebiet nicht.

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

3. Einfügung in die Raumordnung, Landesplanung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

3.1 Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - ist das Änderungsgebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe und als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte FNP der Stadt Ibbenbüren stellt für den überwiegenden Bereich der Änderung gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dar. Im Süden ist ein geplanter Großparkplatz als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Erweiterungsbereiche für die gewerblichen Bauflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gem. § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Durch die Änderung und Ergänzung werden Fragen der überörtlichen Planung und Raumordnung nicht berührt.

Eine gemeindliche Entwicklungsplanung im Sinne des § 1 (5) BBauG ist für die Stadt Ibbenbüren nicht beschlossen, so daß eine Anpassung entfällt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Im Änderungsbereich sind neben landwirtschaftlich genutzten Wiesen nur Freizeitanlagen vorhanden; hier insbesondere eine Bogenschießanlage.

Im südlichen Bereich sind auf der geplanten Parkplatzfläche Wohncontainer für ein Übergangswohnheim für Asylbewerber aufgestellt.

Im Norden grenzen Gewerbegebiete, im Westen Wohnbereiche sowie das Sport- und Freizeitzentrum "Hof Bögel" an das Änderungsgebiet an.

Nach Osten und Süden grenzt der Außenbereich an, wobei hier der Hauptfriedhof als dominantes Landschaftsmerkmal nicht unerwähnt bleiben soll.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die HAUPTerschließung erfolgt durch die das Änderungsgebiet tangierende "Ostumgehung", die auch den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz sichert. Des weiteren sind über entsprechende Straßen die Grundstücke erschlossen, so daß auch weitere Baumöglichkeiten entsprechend den Wünschen der Eigentümer gegeben sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht südlich des vorhandenen Gewerbegebietes eine Straßenspange, die die vorhandene Straße "Am Sportzentrum" mit der vorgenannten "Ostumgehung" verbinden soll, vor. Diese Spange soll die nach Norden abknickende Straße "Am Sportzentrum" entlasten und den aus dem Sport- und Freizeitzentrum resultierenden Verkehr störungsfreier für das angrenzende Wohngebiet an- und abfließen zu lassen.

Gleichermaßen sollen die nördlich dieser noch auszubauenden Straßenspange gelegenen Gewerbeflächen verkehrlich optimaler angebunden werden. Hier ist insbesondere der Schwerlastverkehr zu nennen, der auch dem nördlichen Stichweg der Straße "Am Sportzentrum" verbannt werden soll.

6. Ver- und Entsorgung

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

Für die Löschwasserversorgung stehen mindestens 800 l Löschwasser/Minute über 2 Stunden zur Verfügung. Soweit das Löschwasser dem Trinkwasserrohrnetz entnommen wird, werden Hydranten in Abständen von 80 - 120 m angeordnet.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gem. DIN 14090 angelegt. Bei Bedarf werden von den Vorhabenträgern in Abstimmung mit der Feuerwehr Feuerlöschteiche, die die Niederschlagswässer aufnehmen sollen, angelegt.

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.

Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken zu verrieseln bzw. für Bewässerungszwecke zu verwenden. Durch die Entwässerungssatzung ist gleichwohl sichergestellt, daß sämtliches Regenwasser in die Kanalisation abgeleitet werden kann.

Entsprechend den derzeitigen Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfall- und Wertstoffe gesammelt.

Der im Planbereich anfallende Restmüll wird abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

6.1 Bauliche Nutzungen

Hauptbestandteil der Änderung ist die Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen und die rechtliche Festschreibung von vorhandenen und geplanten Freizeitnutzungen.

Die gesamten Flächen sind fast ausschließlich im Eigentum der Stadt und werden auch von dieser ausgebaut, gestaltet und bepflanzt bzw. es werden Nutzungsrechte an Dritte vergeben, so daß auf restriktive grünplanerische Festsetzungen verzichtet werden kann.

Des weiteren ist durch die planerische Umwandlung des Großparkplatzes in Grünfläche ein Ausgleich zur Erweiterung gewerblicher Flächen gegeben.

Außerdem sieht die Änderung eine Reduzierung der versiegelten Straßenflächen vor; darin ist eine weitere positive ökologische Komponente begründet.

6.2 Baugestaltung - Stadtgestaltung

Bau- und stadtgestalterische Festsetzungen hat der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 "Alstedde - Hof Bögel" nicht enthalten, bislang wurden diese Belange im Rahmen der Vergabe von Nutzungsrechten und im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

6.4 Umweltschutz - Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Aufgrund von Überprüfungen alter Karten und Pläne (Königlich Preußische Landesaufnahme von 1895 u. a.) wurde festgestellt, daß die von der Bauleitplanung betroffenen Flächen früher nur landwirtschaftlich genutzt worden sind.

Auch neuere Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu dem belasteten Bereich (Verdachtsflächen) gehören. Auf einen Gutachterbericht für eine Gefährdungsabschätzung kann somit verzichtet werden.

Altlasten sind nicht vorhanden.

6.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die daraus resultierenden Festsetzungen, hier insbesondere die Abstandsliste, bestehen unverändert weiter.

Neu aufgenommen ist eine Wallanlage, die die Sicherheitsanforderungen für die Bogenschießanlage erfüllt.

Diese Anlage ist als 2,75 hoher Wall mit einem begrünten Holzzaun von 2,25 Metern genehmigt. In Abstimmung mit den Beteiligten soll eine Änderung der Einwallung mit einer adäquaten Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen erfolgen.

6.6 Landschaftspflege, Grüngestaltung

Der Planbereich liegt weder in einem Landschafts- noch in einem Naturschutzgebiet. Vorhandener Baumbestand bzw. erhaltenswerte Gehölzbestände sowie sonstige schützenswerte Landschaftsteile sind nur im Süden und Osten im Anschluß an den Bebauungsplan vorhanden.

Hauptinhalt des Planes ist im wesentlichen, die Bauleitplanung an die heutigen Gegebenheiten anzupassen und dabei auch die gewandelten Ansprüche an die Ökologie zu berücksichtigen; hierbei insbesondere den Vermeidungsgrundsatz.

7. Kosten

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und die Erschließungsanlagen sind bis auf ein 150 m langes Verbindungsstraßenstück erstellt. Hierfür ist die Stadt in Vorleistung gegangen bzw. sind Zuschüsse gewährt worden oder auch Abschlagszahlungen erhoben worden. Ein endgültiger verkehrsberuhigter Ausbau und eine endgültige Abrechnung unter Abzug der üblichen Anliegerleistungen erfolgt nach Rechtskraft der Änderung.

Die Mittel wurden bei Durchführung der Maßnahmen je nach Bedarf haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Maßnahmen der Strom-, Telefon- und Wasserversorgung werden von den jeweiligen Versorgungsträgern durchgeführt. Die Kosten wurden von den Abnehmern in Form von Anschlußgebühren getragen. Für die Stadt fallen hiermit keine Kosten an.

Die Fußwege, Spielplätze und Grünanlagen werden von der Stadt finanziert. Kosten für die Anlieger entstehen nicht.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Nachfolgend werden die Maßnahmen beschrieben, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen.

Wie unter Punkt 6.5 beschrieben, soll der Wall zur Sicherung der Bogenschießanlage einvernehmlich mit den Betroffenen um- und ausgestaltet werden.

Sofern nach Fertigstellung der Verbindungsstraße zwischen der Ostumgehung "Dörnebrink" und der Straße "Am Sportzentrum" der nördliche Teil umgestaltet bzw. verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll, wird dieses in Abstimmung mit den Bürgern vorgenommen. Dabei wird auch die Kostenfrage zu klären sein.

Weitere Flächen für die Anlegung von Straßen, z. B. zusätzliche Stichstraßen im Gewerbegebiet, werden je nach Fortschritt und Fertigstellung der Bebauung erworben, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten.

Im übrigen findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünanlagen § 24 BauGB - Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - Anwendung.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 05.08.1994

Stadt Ibbenbüren

[Handwritten signature]

Stadtplanungsamt

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgelegt
vom 14.03. bis 13.04.1995
Ibbenbüren, 14.11.1995
Im Auftrage:

