

Begründung

zur Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Verlängerte Weststraße - Nordstraße" der Stadt Ibbenbüren gemäß § 9 (8) BauGB

1. Planerfordernis

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Bereich südlich der "Große Straße" als Wohnbaufläche dargestellt. Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Unmittelbar kann ein Grundstückseigentümer aus dem Flächennutzungsplan keine Rechte herleiten; vielmehr ist der Plan ein Hinweis darauf, was bei der Aufstellung des Bebauungsplanes an Rechtsbindungen zu erwarten ist.

Um eine hier städtebaulich unerwünschte Entwicklung zu verhindern (Errichtung einer Spielhalle), ist die Ergänzung des Bebauungsplanes vom Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossen worden.

Die gemäß § 3 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger erfolgt in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß innerhalb einer Frist von einem Monat die Planungen während der Sprechstunden im Stadtplanungsamt erörtert werden können.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das "Ergänzungsgebiet" liegt westlich der "Weststraße" und umfaßt die Hausgrundstücke Große Straße 63 und 65.

Östlich und nördlich schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 59 "verlängerte Weststraße - Nordstraße" an.

Nach Süden und Westen schließen unverplante Innenbereiche für Wohnnutzungen an das Ergänzungsgebiet an.

Sonstige Schutzbereiche und -gebiete berühren das Ergänzungsgebiet nicht.

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

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

Fragen der Raumordnung, der Landesplanung, scheinen wegen der Größe des Ergänzungsgebietes nicht berührt. Wie unter Punkt 1 beschrieben, ergeben sich in der vorbereitenden Bauleitplanung keine Änderungen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes liegen 2 Gebäude; zum einen ein 3-geschossiges Mietwohnhaus und zum anderen ein eingeschossiges Gebäude, welches im EG als Gaststätte und im OG zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Außerhalb der Ergänzung liegt nördlich der "Große Straße" im rechtsverbindlich festgesetzten Mischgebiet ein größeres Möbelfachgeschäft, daran anschließend Wohngebäude.

Nach Westen schließt ein ehemaliges Tankstellengrundstück, welches heute als Ausstellungsfläche für PKW genutzt wird an. Im Osten befindet sich eine straßenbegleitende, geschlossene, mehrgeschossige Bebauung, die weitgehend Wohnnutzung aufweist. Zum Süden hin grenzen unbebaute Flächen an den Ergänzungsbereich an.

5. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist voll gewährleistet, da die Ergänzung des Bebauungsplanes nur geringe räumliche Auswirkungen zeigt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Der gesamte Ergänzungsbereich ist gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit orientiert sich an der östlichen Nachbarbebauung. Außerdem sind die für die östlichen Flächen geltenden Schallschutzmaßnahmen auch Bestandteil der Planergänzung. Diese Festsetzungen sichern die vorhandene Bebauung und bieten aber auch einer Neubebauung in Art und Maß der östlichen Bebauung.

7. Sonstige Festsetzungen

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

Örtliche Bauvorschriften zur Stadtgestaltung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 8 (1) LBO-NRW sind wegen der geringen räumlichen Auswirkung des Ergänzungsgebietes nicht im Plan mit aufgenommen.

* Ergänzung d. Ratsbeschlusses vom 17.5.90 - s. am
Schluss d. Begründung -

8. Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 1.100 m² groß und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

9. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach der Bebauungsplanergänzung vorgesehenen Maßnahmen werden der Stadt keine Kosten entstehen.

Die Kosten für die Errichtung und Änderung des Strom- und Wasserversorgungsnetzes werden 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.

10. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die zur Erschließung des Gebietes notwendigen Straßenflächen sind im Eigentum der Stadt und bereits ausgebaut.

Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 59 "verlängerte Weststraße - Nordstraße" sollen für einen bereits bebauten Bereich städtebauliche Ziele gesichert werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Punkt 1 geschilderten Kriterien.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 18.07.1988

* *Ergänzung:*

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Aufgrund von Überprüfungen alter Karten und Pläne (Königlich Preußische Landesaufnahme von 1895, Bebauungsplan der Stadt Ibbenbüren von 1908 u. a.) wurde festgestellt, daß die von der Ergänzung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen früher nur landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt worden sind. Entlang der "Große Straße" befand sich eine lockere Bebauung. Auch neuere Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören, zumal bei der Errichtung der benachbarten Gebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden. Auf einen Gutachterbericht für eine Gefährdungsabschätzung kann somit verzichtet werden. Das Vorhandensein von Altlasten ist aus hiesiger Sicht nicht bekannt.

Gem. § 3 (2) BauGB öff.
ausgelegt vom 5.6. - 8.7.88
Ibbenbüren, 6. 11. 88

