

Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung und 1. Ergänzung des Beb.-Planes Nr. 59

„Verlängerte Weststraße/Nordstraße“

Allgemeines - Erfordernis der Planung

Die „Schwestern vom Guten Hirten“ beabsichtigen seit Jahren die nicht mehr für ihre Zwecke benötigten Flächen und Gebäude anderen Nutzungen zuzuführen bzw. zu verkaufen. Um diese Vorhaben zu unterstützen und deren Realisierung durchführen zu können, sind Bauleitplanverfahren notwendig.

Die Änderung und Ergänzung stellt eine folgerichtige Erweiterung der vorhandenen und im Bau befindlichen ökologisch orientierten Wohnprojekte dar. Durch die jetzt vorgesehenen Vorhaben wird die letzte Lücke geschlossen. Die vereinfachte Änderung und Ergänzung dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne des § 2 Abs. 6 Wohnbaurleichterungsgesetz.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche zur Änderung und Ergänzung als Wohnbaufläche bzw. als Sondergebiet „Kloster“ dargestellt. Die geplante Bebauung folgt diesen Darstellungen.

Bauliche Nutzung

Die zu entwickelnden Bauflächen sollen mit Wohnhäusern errichtet werden, die nach Fertigstellung verkauft oder vermietet werden sollen - ein Mietkauf ist auch möglich. Die Festsetzung für Einzel- und Doppelhäuser auf Grundlage des § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung erfolgt so, daß ein der Nachfrage entsprechendes möglichst breites Angebot an Wohnbaugrundstücken gegeben ist.

Die geplante Bebauung soll der südlich vorhandenen angepaßt werden. Durch die Gewähr, daß derselbe Architekt diese Anlage plant, sind keine weiteren baugestalterischen Festsetzungen getroffen worden.

Umwelt und Naturschutz

Um die Belange von Natur- und Landschaftsschutz in der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu würdigen, wurde ein landschaftsökologischer Begleitplan im Auftrag gegeben, in dem eine Bestandsaufnahme und eine Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen enthalten ist.

Dieser Grünordnungsplan ist Inhalt des Bauleitplanes und als Anlage der Begründung beigelegt.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Südhang des Schafberges in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Ibbenbüren. Von Nord nach Süd fällt das Gelände stark ab.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung sind gem. § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der überwiegende Teil des zukünftigen Baugebietes ist als Wiese und Brachland anzusehen - Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung, im Norden Wald und im Osten die Bebauung des Klosters an das Plangebiet an. Im nördlich angrenzenden parkähnlich gestalteten Waldbereich liegt eine Begräbnisstätte der „Schwestern zum Guten Hirten“. Die letzte Beisetzung fand 1972 statt.

Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird von der Nordstraße aus erschlossen. Zur inneren Erschließung ist der Bau einer weiteren Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Straße soll in „Am Klostergarten“ benannt werden.

Ver- und Entsorgungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie Postleitungen erfolgt durch die vorhandenen und nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Hauptwasserleitungen im Bereich der geplanten Straße verlegt. Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Insoweit wird das vorhandene Kanalisationssystem verlängert. Die Abwasseranlagen sind gem. DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachtes oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlußleitung. Auf die Satzung der Stadt über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 51 a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das Wohl der Allgemeinheit darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Für die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Regel ein mittlerer Flurabstand von 1,5 m gefordert. Des weiteren soll der Durchlässigkeitswert (K_p) des Bodens unterhalb der belebten Bodenzone von $= 5 \cdot 10^{-6}$ u/s bis $= 5 \cdot 10^{-3}$ m/s liegen.

Diese geforderten Werte werden im Plangebiet nicht erreicht, gleichwohl sollen Teiche und Zisternen angelegt werden, die eine Nutzung ermöglichen. Für die Realisierung der Bebauung ist ein Bodengutachten erstellt worden: Dieses Gutachten ist Anlage zur Begründung und beschreibt auch die Versickerungsfähigkeit.

Da hier ein bestehender Bebauungsplan geändert und erweitert wird und in der Nordstraße ein Regenwasserkanal vorhanden ist, besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Niederschlagsbeseitigung.

Ersatzmaßnahmen

Ersatz des vorhandenen Waldes durch städtebaulichen Vertrag

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wurden durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Die Flächen für die Ersatzaufforstungsmaßnahmen befinden sich in Westerkappeln.

Der Vorhabenträger hat zur Herstellung der Ersatzaufforstung beim Forstamt Steinfurt einen Antrag auf Neuanlage von Wald gestellt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nach Kenntnis der Stadt Ibbenbüren nicht berührt. Zum Schutz nicht vermuteter, aber evtl. doch vorhandener Bodendenkmäler wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, daß der folgende Text im Bauschein aufzuführen ist. „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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, Tel. 02 51/21 02 52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).“

Altlasten

Nach Kenntnis der Stadt Ibbenbüren sind in dem betroffenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altlasten nicht anzutreffen. Von einer Gefährdungsabschätzung kann daher abgesehen werden.

Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

02 51/7 79 51 40 Techn. Einsatzleitung (von 7.30 Uhr bis 8.30 Uhr)
02 51/4 11 25 05 - nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden

Planungsstatistik

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Ergänzung ist ca. 0,734 groß und wird wie folgt gegliedert:

Wohnbaufläche WA	0,519 ha
Straßen	0,071 ha
Natur und Landschaft	<u>0,144 ha</u>
gesamt	0,734 ha

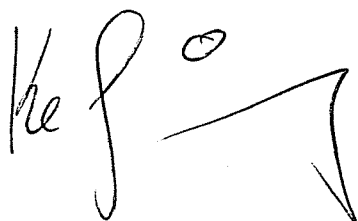
Kostenschätzung - Planverwirklichung

Für die Durchführung der nach dem im Planbereich vorgesehenen Maßnahmen werden keine Kosten entstehen, da die Vorhabenträger bezüglich der Anlegung der städtischen Erschließungsanlagen Finanzierungsverträge abschließen.

Die Grundstücke sollen alsbald bebaut werden. Die einzelnen Häuser sollen unter Kostengesichtspunkten preiswert bei hoher Qualität errichtet werden. Es sollen möglichst Förderungen des Landes NRW als Eigentumsmaßnahme für kinderreiche Familien realisiert werden. Bei der Vergabe der Grundstücke spielt der soziale Aspekt eine besondere Rolle.

Ibbenbüren, den 2. Dezember 1996

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kef' followed by a stylized flourish.