

117

- Entwurf zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB -
- einschließlich Änderungen gemäß § 13 BauGB -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 64 "Naturerlebnispark Dörenthe"

1. Erfordernis der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, neben den Bereichen am „Aasee“ und an den „Dörenther Klippen“ einen dritten Freizeit- und Erholungsschwerpunkt in Ibbenbüren zu entwickeln. Dieser soll als Ergänzung zum vorhandenen „Botanischen Garten“ zwischen der Riesenbecker Straße/ L 591 und dem Dortmund-Ems-Kanal in Form eines Naturerlebnisparkes angelegt werden. In einem Naturerlebnispark werden auf einer relativ kleinen Fläche viele verschiedene Landschaftstypen mit der entsprechenden Flora und Fauna entwickelt. Besucher können auf besonders geführten Wegen diese unterschiedlichen natürlichen Lebensräume erleben bzw. beobachten. So soll der zunehmenden Natur-Entfremdung der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Neben Einzel- und Gruppenbesuchern soll dieser Park auch als „Freiland-Labor“ von Schulklassen genutzt werden. Die Einrichtung eines naturwissenschaftlichen Instituts wird ebenfalls ermöglicht.

Als ergänzende und integrierte Nutzung zum Naturerlebnispark soll außerdem die Produktion und der Verkauf von Gartenpflanzen - insbesondere von Teich- und Wasserpflanzen - ermöglicht werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die gleichzeitig durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die zuvor genannten Nutzungen zu ermöglichen und gleichzeitig die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

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

Im Entwurf zum neuen Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland - ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt. Während der Beteiligungsverfahren und der Erörterungstermine zum Meinungsausgleich wurden keine Bedenken zu dieser Darstellung erhoben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich z. Z. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Zukünftig wird dieser Planbereich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 4 Bau NVO, als Wasserfläche und als Wald dargestellt.

3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft

- im Nordosten an der Südseite der Riesenbecker Straße/L 591
- im Südosten an der westlichen Grenze des Grundstückes Riesenbecker Straße 55 und der sich südwestlich anschließenden Wallhecke
- im Südwesten an der Südseite des Löchtweges
- im Westen und Nordwesten entlang der vorhandenen Heckenstrukturen.

Das Grundstück Riesenbecker Straße 69 liegt nicht innerhalb des Planbereiches. Im westlichen Grenzverlauf stellt die Planbereichsgrenze gleichzeitig die Grenze zum Gebiet der Stadt Hörstel dar.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches

Der Bebauungsplanbereich wird im wesentlichen durch die vorhandene Hofstelle und die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Außerdem bestimmen vielfältige Gehölzstrukturen und ehemalige Fischteiche, deren Uferzonen bereits aufgelöst wurden, das Erscheinungsbild des Planbereiches. Außerhalb des Planbereiches sind ebenfalls einzelne Hofstellen mit großräumigen landwirtschaftlichen Nutzflächen vorzufinden. Südlich des Planbereiches schließen sich ein Friedhof und ein Botanischer Garten sowie der Dortmund-Ems-Kanal an.

Eine detaillierte Beschreibung des ökologischen Bestandes ist unter den Punkten 6.2 und 7 dieser Begründung sowie im „Ökologischen Fachbeitrag“ (Anhang zum Bebauungsplan) aufgeführt.

5. Erschließung, ÖPNV, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Der Planbereich grenzt im Nordosten an die Riesenbecker Straße/L 591 und ist insoweit direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Der im Südwesten des Planbereiches gelegene „Löchtweg“ übernimmt nur im Rahmen des Fuß-/Wanderwegekonzeptes eine Erschließungsfunktion hinsichtlich der geplanten Nutzung im Planbereich.

Der Naturerlebnispark und der Gartenbaubetrieb werden über die vorhandene Hofzufahrt (Lindenallee) an die Riesenbecker Straße angebunden. Im Hinblick auf das zu erwartende zunehmende Verkehrsaufkommen wird südöstlich parallel zu dieser Zufahrt eine neue Ausfahrt ebenfalls als Allee hergestellt. Des weiteren wird die Riesenbecker Straße in Höhe dieser Anbindung verkehrsgerecht mit Abbiegespuren ausgestattet. Hierzu ist im Bebauungsplan entlang der Riesenbecker Straße ein Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden im Bereich nordwestlich der vorhandenen Zufahrt angelegt. Diese Stellplätze sind außerdem auch als Wanderparkplatz vorgesehen.

Neben der (nicht dargestellten) inneren Fußwegeerschließung wird ein am Rand des Planbereiches geplanter Rundwanderweg nachrichtlich dargestellt.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf der Riesenbecker Straße/L 591 verkehrt die Buslinie 163 der RVM (Regional-Verkehr-Münsterland), die den Hörsteler Stadtteil Riesenbeck mit dem Stadtzentrum von Ibbenbüren verbindet. Eine Haltestelle befindet sich ca. 200 m südöstlich der vorhandenen Hofzufahrt.

Inwieweit die Verlegung der vorhandenen oder die Einrichtung einer neuen Haltestelle in Höhe des Naturerlebnisparkes sinnvoll ist, bleibt abzuwarten. Erst wenn aufgrund der Entwicklung des Naturerlebnisparkes ein Bedarf dafür erkennbar ist, werden entsprechende Detailplanungen vorgenommen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom und Postleitungen ist bereits vorhanden. Eine Gasleitung wird voraussichtlich in Kürze im Verlauf der Riesenbecker Straße Dörenthe mit Riesenbeck verbinden. Ein Anschluß des Planbereiches an das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land existiert nicht. Die Trinkwasserversorgung wird entsprechend der Trinkwasserverordnung vom 5. Dezember 1990 vom Betreiber des Naturerlebnisparkes über eine Nutzung des Grundwassers sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Teichanlagen innerhalb des Planbereiches sichergestellt.

Das Plangebiet ist nicht an das Entwässerungsnetz der Stadt Ibbenbüren angeschlossen. Ein Anschluß wäre nur unter sehr hohem Kostenaufwand möglich und wird daher nicht in Betracht gezogen. Statt dessen ist sowohl die Reinigung des anfallenden Schmutzwassers, wie auch das Versickern, Sammeln und Ableiten des Niederschlagswassers innerhalb des Planbereiches zu realisieren. Aufgrund der örtlichen Situation und der zu erwartenden relativ geringen Menge von Schmutzwasser wird dieses bei Einhaltung bestimmter wassertechnischer Bedingungen möglich sein. So kann das anfallende Niederschlagswasser aufgrund des geringen Anteils versiegelter Flächen der großen Anteile von Freiflächen sowie der weiträumigen Wasserflächen innerhalb des Planbereiches problemlos gesammelt, versickert und in die Wasserflächen eingeleitet werden. Bei Bedarf werden die Wasserflächen durch Überläufe an die Vorflut angebunden.

Für das anfallende Schmutzwasser des Planbereiches wird auf dem Grundstück eine „Pflanzenkläranlage“ in ausreichender Größe erstellt. Art und Umfang dieser "Pflanzenkläranlage" wurde mit der unteren und oberen Wasserbehörde abgestimmt. Die entsprechend erforderlichen Genehmigungen wasserrechtlicher Art werden eingeholt.

Da es sich bei dieser Pflanzenkläranlage um eine Neuentwicklung handelt, die z. Z. noch nicht patentrechtlich geschützt ist, kann an dieser Stelle nicht beschrieben werden, wie der technische Aufbau dieser Anlage aussieht.

Der unteren und oberen Wasserbehörde wurde die Pflanzenkläranlage umfangreich erläutert und vor Ort vorgestellt. Dabei wurde festgestellt, daß die einzuhaltenden Grenzwerte am Auslauf der Kläranlage größtenteils deutlich unterschritten werden. Insoweit wird diese Anlage als ausgereift und dem heutigen Stand der Technik entsprechend betrachtet.

Da die zu erwartenden Schmutzwassermengen nicht konkret abgeschätzt werden können und die Leistungsfähigkeit der Pflanzenkläranlage hinsichtlich der zu reinigenden Schmutzwassermengen nicht genau bekannt ist, werden vom Betreiber in Abstimmung mit den Wasserbehörden kontinuierlich Wasserproben entnommen, damit gewährleistet ist, daß die einzuhaltenden Grenzwerte nicht überschritten werden.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

6.1 Bauliche Nutzung

Der größte Teil dieses Planbereiches wird gemäß § 10 Bau NVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt.

Ergänzend wird die Zweckbestimmung Naturerlebnispark mit integriertem Gartenbaubetrieb festgesetzt. Im südwestlichen Teil des Planbereiches sind die vorhandenen bzw. geplanten Wasser- und Waldflächen ausgewiesen. Sie stellen einen wesentlichen Teil des Naturerlebnisparkes dar.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 wird klar festgelegt, welche Nutzungen allgemein und welche Nutzungen nur ausnahmsweise im SO-Gebiet zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, daß keine den Zweckbestimmungen entgegenstehenden Nutzungen ausgeübt werden können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der vorhandenen Hofstelle auf max. II, in den übrigen überbaubaren Bereichen auf max. I festgesetzt. So bleibt gewährleistet, daß die Hofstelle weiterhin „Mittelpunkt“ der Gesamtanlage bleibt und alle außerhalb gelegenen neuen Gebäude sich dieser unterordnen und sich außerdem zurückhaltend in die Landschaft einfügen. Ergänzend wird mit demselben Ziel die max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen und die zum Teil festgesetzten maximal überbaubaren Grundflächen schränken die Baumöglichkeiten mit dem Ziel ein besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile zu schonen und die Charakteristik der vorhandenen Hofanlage zu erhalten. Hierzu soll außerdem die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufenhöhe im Bereich der Hofanlage beitragen.

6.2 Grünplanung

Die vorhandenen Gehölzbestände werden weitgehend als zu erhalten oder als Wald festgesetzt. Lediglich im Bereich der geplanten neuen Ausfahrt können einige Bäume aufgrund der erforderlichen Abbiegespuren und der Parkplatzzufahrt nicht erhalten werden. Entsprechender Ersatz wird als dritte Baumreihe an der Südostseite der geplanten Ausfahrt geleistet. Die Grundzüge des vorhandenen landschaftlichen Erscheinungsbildes (Wallhecken und Gehölzgruppen umlagern die Hofstelle und die landwirtschaftlichen Nutzflächen) bleiben erhalten. Zusätzlich wird durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes die Neuanlage einer Wallhecke entlang der Riesenbecker Straße gesichert. Im übrigen werden die bisher recht einseitig genutzten landwirtschaftlichen Flächen zukünftig einer deutlich vielseitigeren gärtnerischen bzw. naturnaheren Nutzung zugeführt. Die bisher mehr wirtschaftlich genutzten Fischteiche wurden bereits in naturnahe Wasserflächen umgewandelt.

Die Umweltverträglichkeit dieser Planung wird unter Pkt. 7 näher erläutert.

6.3 Abwasserbeseitigung

Im Nordwesten des Planbereiches ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Kläranlage) festgesetzt. Auf dieser Fläche wurde die unter Punkt 5.3 dieser Begründung beschriebene Pflanzenkläranlage installiert. Die festgesetzte Fläche reicht aus, um gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen vornehmen zu können.

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Am Westrand der Hofanlage befindet sich das Baudenkmal A 87 (Fachwerkspeicher mit Backofen) und ist im Bebauungsplan als solches gekennzeichnet.

Weiterhin ist der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, daß für Maßnahmen, die am oder in der Nähe des Denkmals ausgeführt werden und dessen Erscheinungsbild ändern nach § 9 DSchG eine Benehmensherstellung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Ibbenbüren erforderlich ist.

Die Baugrenzen sind im Bereich des Denkmals mit entsprechend vertraglichem Abstand festgesetzt.

Die Baugrenzen und die maximal zulässigen Geschößzahlen, Firsthöhen und Traufhöhen sind im Bereich der Hofstelle so festgesetzt, daß einerseits Erweiterungsmöglichkeiten an den vorhandenen Gebäuden eingeräumt werden, andererseits der kulturlandschaftsprägende Charakter der Hofanlage weitestgehend erhalten bleibt.

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. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51/21 05-2 52), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

6.5 Altlasten und Immissionsschutz

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung historischer Karten und Pläne wurde festgestellt, daß innerhalb und in der näheren Umgebung des Planbereiches keine Nutzungen stattgefunden haben, die einen Verdacht auf belastete Grundstücksteile begründen würden. Auf die Erstellung eines Gutachterberichtes für eine Gefährdungsabschätzung kann daher verzichtet werden.

Immissionsschutzrechtliche Aspekte werden durch die vorgesehene Planung bzw. Nutzung nicht betroffen.

Aufgrund nicht völlig auszuschließender Kampfmittelvorkommen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Durchführung aller bodeneingreifenden 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.

7. Umweltverträglichkeit

Zur Untersuchung der Umweltverträglichkeit dieser Planung wurde vom Büro für Orts- und Landschaftsplanung S. Brandenfels aus Münster-Wolbeck im Oktober 1994 ein ökologischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Fachbeitrag ist Bestandteil dieser Begründung und damit des Bebauungsplanes. Als Ergebnis dieses Fachbeitrages wird die vorgesehene Planung als umweltverträglich bezeichnet, wenn bestimmte Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan übernommen werden, die besonders wichtige ökologische Belange berücksichtigen. So wird u. a. durch entsprechende Festsetzungen

- der Erhalt vorhandener Gehölze,
- das Anpflanzen neuer Wallhecken,
- das Bevorzugen heimischer, standortgerechter Pflanzen und
- die erforderliche Biotopvernetzung zwischen Naturerlebnispark und Umgebung

gesichert.

Außerdem werden die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrem Umfang deutlich eingegrenzt und ausschl. in ökologisch weniger empfindlichen Bereichen des Sondergebietes festgesetzt.

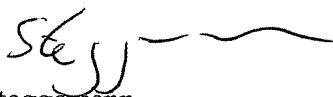
Lediglich Beobachtungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich in die natürliche Umgebung einfügen.

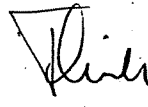
8. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 12,9 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

Sondergebiet	6,96 ha	53,96 %
Wasserfläche	3,75 ha	29,07 %
Wald	1,52 ha	11,78 %
Fl. f. d. B. v. Abwasser	0,23 ha	1,78 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,44 ha	3,41 %
Gesamtbereich	12,90 ha	100,00 %

Stadtplanungsamt


Steggemann


Thiele

aufgestellt
Ibbenbüren, 26. Mai 1997

geändert

Ibbenbüren, 8. April 1998