

Begründung

2. vereinfachte Änderung / 1.vereinfachte Teilaufhebung / 1.vereinfachte Ergänzung

des Bebauungsplanes Nr. 64 „Naturerlebnispark Dörenthe“ der Stadt Ibbenbüren

Der Betreiber des Naturerlebnisparks Dörenthe möchte im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weitere Projekte realisieren.

Insbesondere ist die Errichtung eines Teich-Aquariums sowie einer Seebahn nebst Wasserspielen beabsichtigt.

Außerdem sollen auf der Südseite der Zufahrt zum Erlebnispark ein Spielplatz sowie straßenbegleitend zur Riesenbecker Straße und von dieser durch eine bepflanzte Wallanlage getrennt weitere PKW – Stellplätze angelegt werden.

Im Rahmen des Projekts Teich – Aquarium ist beabsichtigt, diverse Teiche anzulegen und , teilweise auch unter einer Gewächshaus – Konstruktion als Dach, einen Rundweg herzustellen, der (innerhalb einer Begehungszeit von ca. 30 Minuten für Besucher) die Biologie von Flüssen, Flachlandgewässern und Gartenteichen verständlich macht. Hierbei ist auch die Anlegung kleinerer Themen – Aquarien vorgesehen. Abschließend soll in einer Ausstellung gezeigt werden, wie die Wasserqualität in Gartenteichen optimiert werden kann.

Das Projekt Seebahn beinhaltet die Anlegung einer zweiten, vereinfachten und kleineren Version des Unterwasserparks, die ausschließlich für die Befahrung mit an einem Schienen- und Seilzugsystem geführten Unterwasserfahrzeugen vorgesehen ist. Während der etwa 15-minütigen Fahrzeit werden den Fahrgästen diverse Unterwasserszenarien (Seerosenzone, Höhle, Tiefwasser, Unterwasserwald, Unterwasserpark-Tempel) vorgeführt.

Das gesamte Areal (Folienteich mit Filtergräben in der Mitte) wird voraussichtlich eine Größe von ca. 50 x 50 m aufweisen.

Zur Abrundung des Plangebietes im Südosten hat der Investor einen Flächenaustausch mit dem dort angrenzenden Grundstücksnachbarn vorgenommen. Hierbei wurde das bisher im Plangebiet befindliche Teilstück aus dem Flurstück 317 abgegeben. Im Gegenzug wurde das Flurstück 319 in den Bereich des Erlebnisparks übernommen.

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorstehend zwingend notwendigen Ergänzungen in Bezug auf die Nutzungen im Bereich des Naturerlebnisparks Dörenthe geschaffen werden.

Dies ist zur Existenzsicherung erforderlich, um die Attraktivität und damit die Verweildauer für den öffentlich zugängigen Naturerlebnispark Dörenthe zu steigern.

Der Geltungsbereich für diese Änderung ist im Bebauungsplan eindeutig festgelegt und betrifft den südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „ Naturerlebnispark Dörenthe“ in der Flur 64, Flurstücke 289, 318, 317, 319, 264 tlw.

Ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Begründung beigelegt.

Zusammenfassend sind folgende Änderungen im Rahmen dieser Planung vorgesehen.

- 1) Änderung vom Mustergärten einschließlich Gartenhäuser in Spielplatz auf dem Flurstück 289 tlw.
- 2) Änderung vom Mustergärten einschließlich Gartenhäuser in .Stellplatzfläche auf den Flurstücken 289 tlw. und 318 tlw.
- 3) Änderung vom Mustergärten einschließlich Gartenhäuser in eine Fläche zur Unterbringung einer Seebahn nebst Wasserspielen und Eigenenergieversorgung einschließlich Einbeziehung des Flurstückes 319 in den Planbereich (Flächentausch).
- 4) Änderung vom Mustergärten einschließlich Gartenhäuser in Fläche für die Landwirtschaft (Flurstück 317). Flächentausch/ Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 5) Schaffung eines Bereiches für die Unterbringung eines Teich-Aquariums (Flurstück 264 tlw.)
- 6) Anpassung der veränderten Rundwanderwegführung

Durch die Bebauungsplanung wird eine veränderte Bodennutzung vorbereitet. Inwieweit dies zu Eingriffen in Natur und Landschaft führt wird nachstehend bilanziert; dabei wird der Erlebnispark wegen seiner intensiven Nutzung (öffentlich zugänglich) vergleichbar einem Hausgarten in Ansatz gebracht.

Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt entsprechend der durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebenen "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".

Die Bewertung des Untersuchungsraumes wird auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet ist, sind in der Biotoptypenwertliste (siehe Arbeitshilfe NRW) vorgegeben. Der Grundwert der Biotoptypenwertliste bewertet den Regelfall. Bei atypischer Ausprägung der Flächen sind die Qualitätsunterschiede durch einen Korrekturfaktor auszugleichen.

Diese Arbeitshilfe sieht eine Bewertung der Eingriffssituation auf der Grundlage der nachstehenden Tabelle in folgenden Schritten vor:

- A) Bewertung der Ausgangssituation des Untersuchungsraumes
- B) Bewertung des Zustands des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- C) Gesamtbilanz

A) Istzustand gemäß Altfestsetzungen des Bebauungsplanes

Sondergebiet Mustergärten einschl. Gartenhäuser

gesamt	16.000 m ²					
davon	12.000 m ²	Garten	X	2,0 WE	=	24.000 WE
	4.000 m ²	Gartenhäuser, Befestigungen	X	0 WE	=	0 WE

Sondergebiet Naturerlebnispark + Gartenbau (Bereich für das geplante Teichaquarium)

4.694 m ²		x	2,0 WE	=	9.388 WE
----------------------	--	---	--------	---	----------

Fläche für die Landwirtschaft Flurstück 319

2.410 m ²		x	2,0 WE	=	4.820 WE
----------------------	--	---	--------	---	----------

Gesamtflächenwert Istzustand = 38.208 WE

B) geplanter Zustand gemäß Neufestsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung

Sondergebiet Stellplatzfläche als Reservestellplatzfläche temporär genutzt mit Schotterrassen einschl. Rundwanderweg

2.880 m ²		X	1,0 WE	=	2.880 WE
----------------------	--	---	--------	---	----------

Sondergebiet Spielplatz

2.000 m ²		X	2,0 WE	=	4.000 WE
----------------------	--	---	--------	---	----------

Sondergebiet Wasserspiele, Technik etc.

1.200 m ²		X	0 WE	=	0 WE
----------------------	--	---	------	---	------

Sondergebiet Seebahn, naturnahe Wasserlandschaft

3.000 m ²		X	4,0 WE	=	12.000 WE
----------------------	--	---	--------	---	-----------

Sondergebiet Naturerlebnispark + Gartenbau einschl. Parzelle 319

6.910 m ²		X	2,0 WE	=	13.820 WE
----------------------	--	---	--------	---	-----------

Fläche für die Landwirtschaft Flurstück 317

2.420 m ²		X	2,0 WE	=	4.840 WE
----------------------	--	---	--------	---	----------

Sondergebiet Teichaquarium

650 m ²	naturnah	X	4,0 WE	=	2.600 WE
650 m ²	befestigt	X	0 WE	=	0 WE

Sondergebiet Naturerlebnispark + Gartenbau

3.394 m ²		X	2,0 WE	=	6.788 WE
----------------------	--	---	--------	---	----------

Gesamtflächenwert Istzustand = 46.928 WE

C) Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert b – Gesamtflächenwert A) =

46.928 WE – 38.208 WE = 8.720 WE

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsüberhang von 8.720 WE/ m².

Es ist vorgesehen, diesen Kompensationsüberhang mit anderen Planungen zu verrechnen.

Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Baudenkmäler sind im direkten Umfeld zum Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung ist vorhanden und bleibt von dieser Änderung unberührt.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

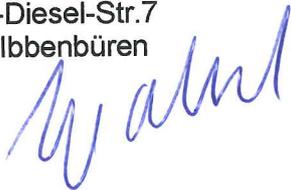
Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

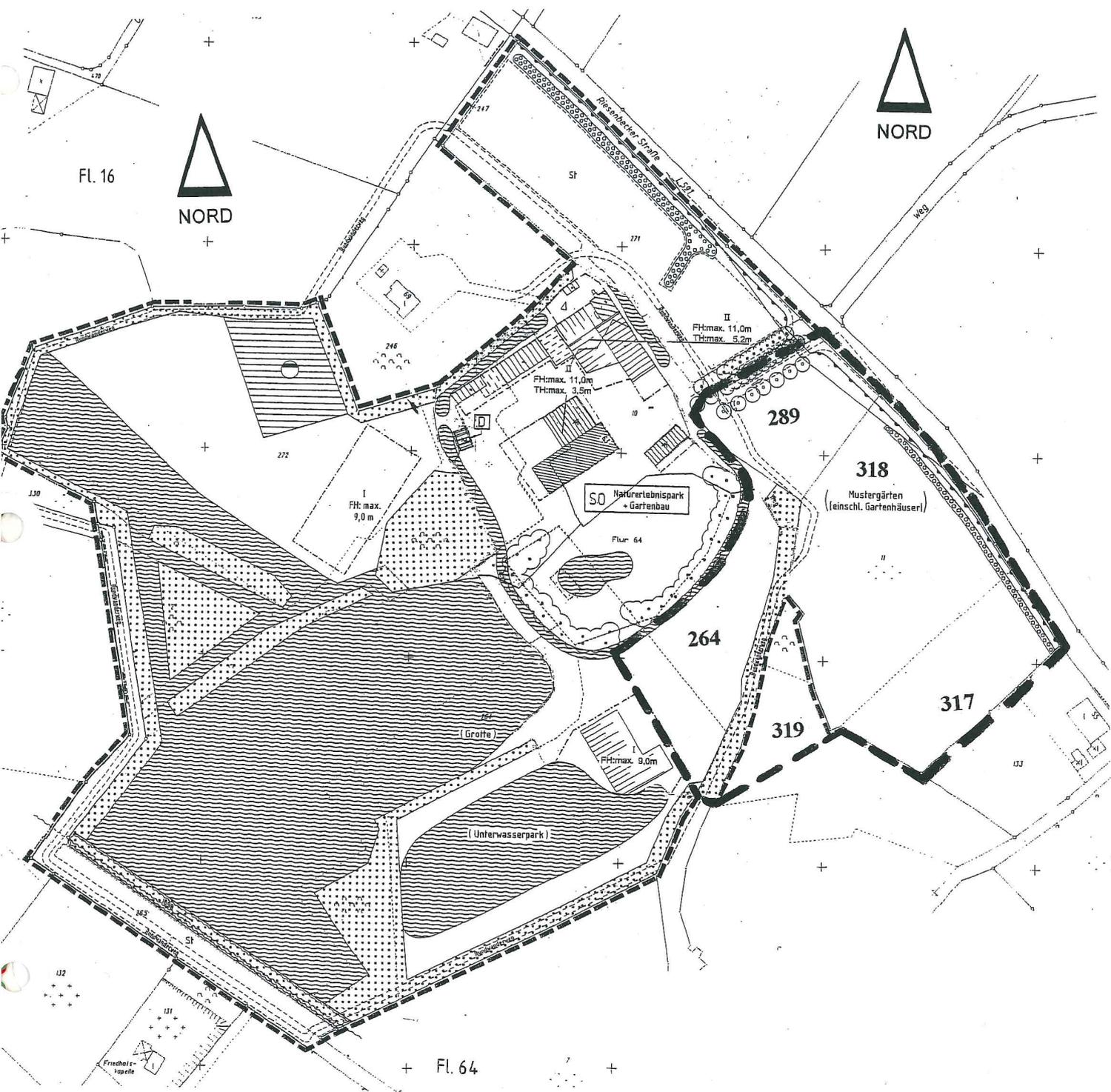
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgestellt im Dezember 2007

H. Spallek, Dipl. Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Str.7
49479 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren





STADT IBBENBÜREN
Bebauungsplan Nr. 64
„Naturerlebnispark Dörenthe“



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64
 „Naturerlebnispark Dörenthe“ der Stadt Ibbenbüren