# Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Püsselbüren - Am Ring"
der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 (8) BauGB

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich zwischen Bundesbahn, Püsselbürener Damm und Alter Postdamm ist entlang der vorhandenen inneren Wohnstraßen (Am Ring und Steinmarderweg) straßenbegleitend mit Wohngebäuden bebaut. Nordwestlich der v. g. Wohnbebauung liegen gewerbliche Bauflächen, auf denen ein Fuhrbetrieb mit Containerdienst und eine Baustoffhandlung angesiedelt sind.

Ziel und Zweck der Planung ist neben der Sicherung der städtebaulichen Ordnung auch verbindliche Regelungen für den notwendigen Immissionsschutz, der insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließt zu treffen und somit die weitere Entwicklung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der rechtlichen Absicherung der angrenzenden Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Aus diesem Grunde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB mit dem Ziel qualifizierter Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB vorgesehen.

Die gemäß § 3 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte in Form einer öffentlichen Versammlung unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Dabei wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Weiter wurden mit betroffenen Bürgern die Einzelheiten des städtebaulichen Entwurfes besprochen und unter Berücksichtigung einiger Änderungen vom Rat in seiner Sitzung am 17.12.1984 zur Aufstellung beschlossen.

Aufgrund verschiedener Bedenken von Trägern öffentlicher Belange und ungelösten Verkehrs- und Erschließungsproblemen ist nach dem damaligen Beteiligungsverfahren der Bebauungsplan nicht weitergeführt worden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist nunmehr das Planverfahren neu eingeleitet worden.

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

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungsschwerpunktes "Püsselbüren/Dickenberg". Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Fragen der überörtlichen Planung und Raumordnung nicht berührt.

Da die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Teil mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dabei handelt es sich um eine geringfügige Änderung der Art der Nutzung innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches, wie er im Gebietsentwicklungsplan (GEP)
- Teilabschnitt zentrales Münsterland - dargestellt ist (Umwandlung gewerblicher Bauflächen in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen).

102

## 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 74 "Alter Postdamm" (rechtsverbindlich) und im Nord-Osten durch nicht überplante gemischte Bauflächen begrenzt. Im Norden, Westen und Süd-Osten grenzen keine Bebauungspläne an das Plangebiet an; hier ist der Übergang in die freie Landschaft gegeben.

Das Plangebiet wird von weiteren bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinflußt.

## 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist, wie unter Punkt 1 beschrieben, von lockerer ein- und zweigeschossiger straßenbegleitender Wohnbebauung geprägt. Im nördlichen Planbereich ist ein Fuhrbetrieb mit Baustoffhandel vorhanden. Im Nord-Osten schließt gemischte Bebauung, im Norden, Westen und Süd-Osten schließen forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. *1

Das Plangebiet wird von einer 10-kV-Elt.-Freileitung tangiert.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen "Alter Postdamm" und die L 598 ("Püsselbürener Damm").

Die innere Erschließung wird durch die vorhandenen und noch auszubauenden Wohnstraßen, die über verkehrsgerechte Anschlüsse an die o. g. Hauptverkehrsstraßen angebunden sind, sichergestellt.

Über die Zufahrt vom Püsselbürener Damm zum vorhandenen Betrieb "Schmitz" ist zwischen der Stadt und dem Straßenbaulastträger (LSBA) eine Vereinbarung getroffen worden, daß derzeit nur die o. g. Firma diese Zufahrt benutzen darf. Eine weitergehende Nutzung der Zufahrt ist nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger möglich. *2

### 5.2 Ver- und Entsorgung

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

Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das öffentliche Netz sichergestellt. Ein Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Erdgasversorgungsnetz des RWE ist möglich.

Die Wasserversorgungsanlagen werden, soweit im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes Änderungen erforderlich werden, nach genehmigten Plänen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Anlagen erstellt.

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Die Schmutzwässer werden über das vorhandene bzw. im Bau befindliche Entwässerungsnetz der zentralen Kläranlage zugeführt.

103

Dort werden die Abwasser mechanisch und biologisch gereinigt.

Die Niederschlagswässer aus den Mischgebieten, die für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, werden vor Einleitung in das öffentliche Netz bzw. in die Vorflut vorgeklärt und gegebenenfalls über Rückstauvorrichtungen geführt, so daß eine schadlose Ableitung gewährleistet ist.

Die evtl. notwendigen wasserrechtlichen Verfahren werden in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

*3

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

An geeigneten Stellen sind die Standorte für Wertstoffsammelstellen festgesetzt.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung

### 6.1 Bauliche Nutzung

Da im gesamten Planbereich bereits, wie unter Punkt 1 u. 4 beschrieben, Wohngebäude vorhanden sind, sind die Flächen ~~bis auf den nordwestlichen Bereich~~ als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den Bestand, läßt aber auch weitere Wohnnutzungen zu.

*4

~~Der Bereich, auf dem die Gebäude und Anlagen des Baustoffhändlers und des Fuhrunternehmers stehen, ist als gegliedertes Mischgebiet gemäß § 1 (7) BauNVO festgesetzt~~.

~~In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt wurde die Gliederung so vorgenommen, daß die Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig sind und bleiben, die ein ungestörtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen~~.

~~Der jetzt noch vorhandene und störende Containerdienst wird ausgelagert~~.

Bei Einhaltung der angegebenen und festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, daß erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch die vorhandenen Betriebe und Anlagen in den angrenzenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn diese Betriebe und Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

### 6.2 Baugestaltung - Stadtgestaltung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die gewachsenen Straßenräume weitgehend gesichert. Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an bestehende Substanz festgesetzt. Im Allgemeinen wird eine ein- bis zweigeschossige Bauweise nicht überschritten.

In Anlehnung an die vorhandenen Gebäudestellungen wird auf den überbaubaren Flächen für die geplanten Gebäude die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine gewisse Kontinuität der Bebauung und ein ansprechendes Gesamtstadtbild sichern.

Besondere Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne von § 81 BauO NW sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

104

## 6.3 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. ~~8,5~~ 6,0 ha groß (Bruttobauland) und wie folgt überschlägig aufgegliedert:

| | |
|---|---|
| allgemeines Wohngebiet | ~~6,0 ha~~ 5,0 ha |
| ~~Mischgebiet~~ | ~~1,5 ha~~ |
| Straßenflächen | 1,0 ha |
| insgesamt: | ~~8,5 ha~~ 6,0 ha |

Der Bereich innerhalb des vorhandenen und geplanten Wohn- und Mischgebietes umfaßt insgesamt voraussichtlich an Wohneinheiten.

| | Gebäude | WE | Belegziffer | EW |
|---|---|---|---|---|
| Vorhanden | ~~23~~ 15 | ~~35~~ 30 | 3 | ~~100~~ 90 |
| Geplant | ~~45~~ 40 | ~~90~~ 80 | 2,5 | ~~225~~ 200 |
| | ~~61~~ 55 | ~~125~~ 110 | - | ~~325~~ 290 |

Daraus ergibt sich eine Nettoeinwohnerdichte von 50 EW/HA.

## 6.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Bundesbahn und dem Püsselbürener Damm (L 598) tangiert.

Die Bahn und die Straße als klassifizierte Straße haben überörtliche Verkehrsbedeutung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen.

Durch eine lärmtechnische Untersuchung sind die Emissionen ermittelt worden und die Maßnahmen beschrieben, die im Bebauungsplan zu treffen sind, um eine ausreichende Wohnruhe sicherzustellen.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen sind Festsetzungen zur Grundrißgestaltung getroffen worden, die problemlos erfüllt werden können, da die Eisenbahn und auch der Püsselbürener Damm im Norden zur geplanten Wohnbebauung verlaufen.

Diese lärmtechnische Untersuchung ist Anlage zur Begründung.

## 6.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

## 6.6 Umweltschutz - Altlasten

*6 Weitere Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preussische Landesaufnahme 1895 - M. 1 : 25.000) wurde festgestellt, daß die südlich der Bundesbahn gelegenen Flächen, gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt wurden. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereich (Verdachtsflächen) gehören, zumal bei der Errichtung der umgebenen Wohngebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden.

## 7. Grünplanung

Im Planbereich sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt sind.

Des weiteren wurden Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Außerdem wurden ergänzende Pflanzgebote, die die Landschaft gliedern und auch die Bebauung zur freien Landschaft hin eingrünen sollen, im Plan eingetragen.

Die beabsichtigte Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsräume, die vor allem seiner Gliederung, gestalterischen Aufwertung sowie auch der Beschattung und damit Verbesserung des Kleinklimas dienen soll, wird im Zuge des endgültigen Ausbaues der Straßen festgelegt.

Aufgrund der Regelungen gem. § 19 (4) BauNVO 1990 und entsprechend der Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl im Bebauungsplan ist sichergestellt, daß mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstückes unversiegelt bleibt.

Um die Realisierung der grünplanerischen Festsetzungen sicherzustellen, ist im Bebauungsplan folgender Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen:

Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

Die grünplanerischen Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit dazu dienen, eine menschenwürdige Wohn- und Arbeitsumwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen (insbesondere die Belange des Bodens und Wassers) zu schützen und zu entwickeln.

Aufgrund der Reduzierung der gewerblichen Bebauung und der damit verbundenen Auslagerung des störenden Containerdienstes werden Flächen nördlich außerhalb des eigentlichen Bebauungsplanes rekultiviert und sind zumindest als Rudiralflächen als Ausgleich für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu werten. Außerdem wurde für die Umverlegung des Gewässers 1780 ein Verfahren gem. Wasserhaushaltsgesetz durchgeführt. In diesem Rahmen sind ebenfalls umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im Bereich der gewerblich genutzten Mischgebietsflächen sind zusätzliche Pflanzgebote festgesetzt, die zum einen eine Eingrünung der vorhandenen Baukörper und zum anderen den Übergang zur Landschaft sichern. Auf zusätzliche grünplanerisch zwingende Festsetzungen auf den Wohngrundstücken wird verzichtet, um den Bürgern nicht unnötige Zwänge aufzuerlegen, die den Naturschutzgedanken ad absurdum führen könnte.

106

## 8. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

| Maßnahme | Kosten DM: | Stadtanteil DM |
|---|---|---|
| Straßenbau | 800.000 | 80.000 |
| Grunderwerb | 50.000 | 5.000 |
| Regenwasserkanäle (Anteil Grundstücksentwässerung) | 100.000 | 10.000 |
| Regenwasserkanäle (Anteil Grundstücksentwässerung) | 100.000 | 50.000 |
| Schmutzwasserkanal | 400.000 | 200.000 |
| Straßenbeleuchtung | 50.000 | 5.000 |
| insgesamt: | 1.500.000 | 350.000 |

Die Mittel werden bei Durchführung des Bebauungsplanes haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung der Strom- und Wasserversorgungsnetze, soweit erforderlich, werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen getragen.

Für die Stadt fallen jedoch keine Kosten an.

## 9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein bereits weitgehend bebauter Wohnbereich gestaltet und geordnet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Punkt 1 geschilderten Kriterien.

Die Straßen sind zum Teil bereits im Eigentum der Stadt und nur teilweise ausgebaut.

Die übrigen Erschließungsanlagen werden je nach Fortschreitung und Fertigstellung der Bebauung erstellt.

Um nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, werden die bebauten und unbebauten Grundstücke - soweit erforderlich - auf freiwilliger Basis neu geordnet.

Aufgestellt: Herr Kessling

Stadtplanungsamt: Herr Thiele

Ibbenbüren, 15.01.1992

Geändert: Herr Keßling

Ibbenbüren, 10.08.1992

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgelegen
vom 21.09. bis 20.10.1992
Ibbenbüren, 14.05.1993
Im Auftrage:

STADT IBBENBÜREN 15

## I. Änderungen und Ergänzungen laut Ratsbeschluß vom 25.03.1993

*1 Dieser Planbereich wird abgetrennt.

*2 Diese Regelungen werden im neuen, abgetrennten Bebauungsplanverfahren getroffen.

*3 Für die Erstellung einer Überfahrt über das Gewässer Nr. 1220 wird eine Genehmigung gem. § 99 Landeswassergesetz eingeholt.

*4 Im Rahmen des neu aufzustellenden Teilbereiches für den Baustoffhändler und Fuhrunternehmer sind Regelungen zu treffen, die das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sichern. Sofern Störungen zu erwarten sind, ist auf den Grundstücksflächen des Fuhrunternehmens ggf. Schallschutzmaßnahmen, die teilweise vorhanden sind, festzusetzen.

*5 Da in der weiteren Umgebung des Bebauungsplangebietes vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöhe liegen, ist mit neuen, heute noch unbekannten Fundstellen zu rechnen.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Hinweise für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, die diese als Auflagen in die Baugenehmigungen übernehmen sollen:

1.) Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 02 51/21 05-2 52) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2.) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.) Wir bitten, erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

*6 Das ausgewiesene Gewässer 1220 diente bis zur Stillegung des Westfeldes der Preussag als Vorfluter, der die Abwässer zu den westlich angrenzenden Klärteichen leitete.

Dieser Stollenbach führt seit der Stillegung des Westfeldes 1979 nur noch nach starken Niederschlagsereignissen Wasser.

Im Bachbett sind aufgrund von Bodenproben gewisse Schwermetallbelastungen festgestellt.

Laut Gutachten ist jedoch eine Einschränkung der Nutzung der angrenzenden Flächen als Bauland nicht gegeben.