

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Alter Postdamm" der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich südlich der Straße "Alter Postdamm" ist zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) BauG, mit dem Ziel qualifizierter Festsetzungen im Sinne des § 30 BauG vorgesehen.

Ziel und Zweck der Planung ist im wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung eines in dem v. g. Bereich gelegenen Zimmereibetriebes und die Ordnung sowie Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung eines ausreichenden Immissionsschutzes, der insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließt.

Die gemäß § 2 a (2) BauG 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.

Vom 03.03. bis 03.04.1987 fand bereits eine öffentliche Auslegung des Planes statt. Aufgrund verschiedener vorgebrachter Bedenken und Anregungen, die eine Änderung der Planung erforderlich machte, ist vom Rat der Stadt Ibbenbüren eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen worden.

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

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 Wohnsiedlungsgebietes, wie er im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt zentrales Münsterland - dargestellt ist (Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbau-, gemischte und gewerbliche Bauflächen und Wald).

Seitens der Bezirksplanungsbehörde in Münster wurden Bedenken gegen diese Änderungen nicht erhoben.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 73 "Püsselbüren - Am Ring" (Entwurf) und im Westen durch nicht überplante Wohnbauflächen begrenzt. Im Süden und 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 von lockerer eingeschossiger Wohnbebauung geprägt. Im südwestlichen Planbereich ist ein Zimmereibetrieb vorhanden. Im Norden und Osten schließen Wohnbebauung, im Süden und Westen, wie unter Punkt 3 beschrieben, landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet wird von einer 10-kV-Elt.-Freileitung durchschnitten. Außerdem tangieren im Westen eine 30-kV-Elt.-Freileitung und innerhalb dieser Trasse eine Abwasserleitung sowie eine Regenwasserleitung, die in einen offenen Graben übergeht, das Bebauungsplangebiet. Im Norden und Westen liegen im Abstand von ca. 100 m von der Wohnbebauung Deponieteiche der Preussag.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen "Birkenallee" und "Alter Postdamm", die über die L 598 ("Püsselbürener Damm") einen Anschluß an das überörtliche Straßennetz haben.

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

Der Zimmereibetrieb ist über eine separate Zufahrt zum Alten Postdamm hin erschlossen. Hierzu ist im Bebauungsplan ein spezielles Fahrrecht festgesetzt.

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.

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.

Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt.

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

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

6.1 Bauliche Nutzung

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

Der Produktionsbereich der Zimmerei ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, der Grundstücksteil, auf dem das Bürogebäude und die zum Betrieb gehörenden Wohnbauten stehen, als Übergangszone als Mischgebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Außerdem wird zur optischen Abschirmung des Produktionsbereiches zur vorhandenen und geplanten Bebauung ein ca. 15 m breiter Streifen mit einem Pflanzgebot für einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen die eventuell notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall, Mauer o. ä.) angelegt werden.

6.2 Baugestaltung - Stadtgestaltung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die gewachsenen Straßen- und Platzräume 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.

Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne des § 81 BauO NW 84 sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

6.3 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 9 ha groß (Bruttobauland) und wie folgt überschlägig aufgegliedert:

allgemeines Wohngebiet	6,35 ha
Mischgebiet	0,36 ha
Gewerbegebiet	1,00 ha
Wald	0,72 ha
Straßenflächen	<u>0,57 ha</u>
insgesamt:	9,00 ha

6.4 Immissionsschutz

Von der im Westen gelegenen Kläranlage Gravenhorst der Preussag mit ihren verschiedenen Deponieteichen gehen Lärm- und Luftemissionen aus, die zum einen durch Eingrünung der Anlagen selbst und durch die Festsetzung von Wald im westlichen Planbereich soweit gemildert werden, daß ein ungestörtes Wohnen möglich ist. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme wurde bislang von den Anliegern der notwendige LKW-Verkehr geduldet. Außerdem ist nach wie vor geplant, den LKW-Verkehr in nördlicher Richtung im Bereich der 10-kV-Freileitungstrasse direkt zum Püßelbürener Damm zu führen, so daß dann die Wohnruhe nachhaltig verbessert wird.

7. Kostenschätzung

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

Maßnahme:	Kosten DM:	Stadtanteil DM:
Straßenbau	500.000,--	50.000,--
Gründerwerb	50.000,--	5.000,--
Regenwasserkanäle (Anteil Straßenentwässerung)	75.000,--	7.500,--
Regenwasserkanäle (Anteil Grundstücksentwässerung)	75.000,--	37.500,--
Schmutzwasserkanal	250.000,--	125.000,--
Straßenbeleuchtung	50.000,--	5.000,--
insgesamt:	<u>1.000.000,--</u> =====	<u>230.000,--</u> =====

Die Mittel wrden 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.

8. Grünplanung - Landschaftspflege

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB versehen. Zur Einbindung des Planbereiches in die freie Landschaft ist entlang der südlichen und westlichen Plangrenze ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung dient auch zur Abschirmung des vorhandenen Gewerbebetriebes.

Im westlichen Plangebiet ist eine kleinere Brachlandfläche vorhanden, die zum einen mit kleineren Birken, aber auch mit Eichen besetzt ist; diese Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 18 b BauGB als Waldfläche festgesetzt.

Das Plangebiet wird, wie eingangs beschrieben, im südlichen Bereich zur freien Landschaft hin durch eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt. Dadurch wird auch sichergestellt, daß der das Plangebiet tangierende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb in seinen Bestand gesichert ist und im Sinne der

gegenseitigen Rücksichtnahme eine Beeinträchtigung weitgehend vermieden wird.

Die aufgeführten grünpflegerischen Festsetzungen stellen vertretbare Lösungen dar, die auch den Belangen der Landschaftspflege gerecht werden.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

10. 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 weitgehend bereits im Eigentum der Stadt und 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:
Ibbenbüren, 01. Juli 1985

Ergänzt:
Ibbenbüren, 25.02.1986

Ergänzt:
Ibbenbüren, 12.07.1988

*Gen. d. d. (L) BauGB öff. ausf. liegen
vom 26.7. - 25.8.88.*

Ibbenbüren, 17.8.88

