

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Rosenstraße-Süd" der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planung

Für ein leerstehendes Ladenlokal an der Ibbenbürener Straße ist ein Antrag auf Errichtung einer Spielhalle gestellt worden.

Im Hinblick auf die negativen städtebaulichen Folgen wird für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festsetzt und Spielhallen ausschließt. Gleichzeitig sollen auch die rechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Wohngebietes geschaffen werden.

Ein Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde gem. §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Da der Bereich beiderseits des Drosselweges im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und der Bereich östlich der Rosenstraße als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger erfolgt in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß innerhalb einer Frist von einem Monat die Planungen während der Sprechstunden im Stadtplanungsamt erörtert werden können.

Zur Sicherung der Planungen für den Bebauungsplan ist außerdem eine Veränderungssperre beschlossen worden.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt südlich der Ibbenbürener Straße, beiderseits der Rosenstraße, zwischen dem Bergmeyersweg im Osten und dem Drosselweg im Westen.

Über das Plangebiet verlaufen 2 Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist bei Verwirklichung nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzbereiche und -gebiete berühren das Plangebiet nicht. Im nordwestlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan Nr. 80 Gewerbegebiet "Auf der Lau" an. An diesen Bebauungsplan grenzen keine weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

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

3. Einfügung in die Raumordnung, Landesplanung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

3.1 Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Wohndichte dargestellt, so daß die geplante Bebauung folgerichtig die Zielvorgaben erfüllt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt für den Bereich des Plangebietes östlich der Rosenstraße gemischte Baufläche, westlich Wohnbaufläche, ansonsten als Fläche für die Landwirtschaft dar. Außerdem wird der Planbereich von Richtfunktrassen überquert.

Da gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gem. § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit den unter Punkt 1 geschilderten Zielen durchgeführt (Parallelverfahren).

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet sind bis auf den unter Punkt 1 genannten ehemaligen gewerblichen Betrieb, der zwischenzeitlich auch als Getränkemarkt genutzt wurde, nur Wohngebäude vorhanden.

Im Norden grenzen die unbebauten Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes "Auf der Lau", einige Wohnhäuser und ein metallverarbeitender Betrieb an. Im Osten grenzen Wohnhäuser, ein Spielplatz sowie ein Sportplatz, im Süden und Westen die freie Landschaft an den Planbereich an. Nach Fertigstellung des Lagenbecker Sportzentrums an der Jahnstraße wird der v. g. Sportplatz aufgegeben und eine andere Nutzung angestrebt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierende Ibbenbürener Straße, die den Anschluß an das überörtliche Straßennetz sicherstellt.

Von dieser Straße sind die Wohnbauflächen über 3 Wohnstraßen erschlossen.

Über die geplanten und vorhandenen Straßenzüge sind die im Planbereich vorhandenen Grundstücke problemlos erschlossen.

Der endgültige Ausbau ist später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten usw. in Abstimmung mit den Anliegern festzulegen.

Im Bereich der Ibbenbürener Straße ist für den später in Aussicht genommenen Linienverkehr des ÖPNV eine Haltestelle vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Die im Plangebiet vorhandenen 10 kV-Erdkabel sind in das Original des Bebauungsplanes eingetragen.

Der Anschluß der vorhandenen Wohnhäuser und der geplanten Neubauten an das Erdgasversorgungsnetz des RWE ist möglich.

Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das öffentliche Netz sichergestellt.

Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Die Schmutzwässer sollen über das vorhandene und je nach Bedarf auszubauende Entwässerungsnetz zur zentralen Kläranlage geleitet werden, wo es mechanisch und biologisch aufbereitet wird.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie in Ibbenbüren-Uffeln gelagert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Der gesamte Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung folgt den Zielsetzungen der städt. Flächennutzungsplanung und der Gebietsentwicklungsplanung.

Als weitere Festsetzung wurden, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, die Vorschrift, nur Einzel- und Doppelhäuser zu errichten, vorgenommen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde festgesetzt, damit ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Besondere baugestalterische Festlegungen wurden nicht getroffen, da durch die vorhandenen Bauwerke gestalterische Vielfalten vorgegeben sind, die nicht mehr korrigiert werden müssen.

Um die Straßenräume von störender Bebauung freizuhalten, wurde als textliche Festsetzung ein Ausschluß von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zum Straßenraum hin festgeschrieben.

6.2 Baugestaltung- Stadtgestaltung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Straßen- und Platzräume weitgehend gesichert. Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an bestehende Substanz festgesetzt; eine ein- bis zweigeschossige Bauweise wird nicht überschritten.

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

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

6.4 Umweltschutz - Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Aufgrund von Überprüfungen alter Karten und Pläne (Königlich Preußische Landesaufnahme von 1895 u. a.) wurde festgestellt, daß die von der Bauleitplanung betroffenen Flächen früher nur landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt worden sind.

Auch neuere Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören. Auf einen Gutachterbericht für eine Gefährdungsabschätzung kann somit verzichtet werden.

Altlasten sind nicht vorhanden.

6.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Ibbenbürener Straße tangiert. Diese Straße hat überörtliche Verkehrsbedeutung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen.

Aufgrund neuerer Verkehrszählungen und einer durchgeführten Lärmbilanz ergeben sich für die Baugrundstücke in 50 m Abstand zur Straße Richtwertüberschreitungen der in der DIN 18005 zugrunde gelegten Planungsrichtwertpegel.

Außerdem wurden gutachterlich die vom Sportplatz und von der Autobahn ausgehenden Emissionen untersucht und die Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigelegt.

6.6 Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut, die unbebauten Flächen werden gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser sind ökologisch wertvolle Baumbestände, hier vor allem Obstgehölze.

Unter dem Aspekt, daß die meisten Grundstücke als landwirtschaftlich genutzte Flächen keinen hohen ökologischen Wert beinhalten, ist die Versiegelung der Flächen durch die verbleibenden Freiflächen, die gärtnerisch angelegt werden, ausgeglichen. Eine positive Entwicklung des Kleinklimas ist zu erwarten.

Damit sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen.

Auf weitere grünplanerische Festsetzungen, vor allem im öffentlichen Straßenraum, wird verzichtet, um beim späteren Ausbau, der mit den Anliegern abgestimmt wird, keine zusätzlichen Hemmnisse zu haben.

7. Planungsstatistik

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist ca. 7,5 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

allgemeines Wohngebiet	6,0 ha
Straßenflächen	<u>1,5 ha</u>
	7,5 ha

8. Kostenschätzung

Die Durchführung der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werden öffentlich gefördert bzw. durch Anliegerkosten gedeckt. Der Stadtanteil wird bei Durchführung haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung des Strom- und Wasserversorgungsnetzes werden, soweit erforderlich, von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen getragen. Für die Stadt Ibbenbüren fallen in diesem Bereich keine Kosten an.

9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll die Wohnnutzung von zentrumsnahen Flächen festgeschrieben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Punkt 1 geschilderten Kriterien.

Nachfolgend werden weiter die Maßnahmen beschrieben, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen.

Die vorhandenen Wohngebäude und Anlagen sind kanalisationsmäßig erschlossen.

Erweiterungen werden je nach Bedarf durchgeführt.

Weitere Flächen für die Anlegung von Straßen werden je nach Fortschritt und Fertigstellung der Bebauung benötigt und von der Stadt erworben, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten.

Im übrigen findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünanlagen § 24 BauGB - Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - Anwendung.

Aufgestellt:

Geändert:

Ibbenbüren, 09.02.1990

Ibbenbüren, 12.11.1990

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgelegt
vom 25.9. bis 24.10.90
Ibbenbüren, 22.3.92

