

Begründung

**zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 126 "Westvorstadt" und zur
Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Westvorstadt II" mit den Teilbereichen
Nr. 90 "Garnaustraße"
Nr. 91 "Ökonomie"
Nr. 92 "In der Westfeldmark"
der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Allgemeines

Nach den bisherigen Planungen für den Bereich der Westvorstadt war vorgesehen, die Einzelbebauungspläne Nr. 90 "Garnaustraße" und Nr. 91 "Ökonomie" und nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Münster auch den Bebauungsplan Nr. 92 "In der Westfeldmark" nach der öffentlichen Auslegung zeitgleich zur Rechtskraft zu bringen, um aufgrund des dringenden Wohnbedarfes in der Stadt Ibbenbüren zügig baureife Wohnbauflächen dem Wohnungsmarkt zuführen zu können.

Nach der Einführung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 wurde es nunmehr im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der Bestimmungen des §§ 8, 8a Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, den durch die Bauleitplanung ausgelösten Eingriff auf bisher nicht bebaute Flächen durch entsprechende Festsetzungen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen und die Ausgleichsmaßnahmen den Wohnbauflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zuzuordnen.

Bedingt durch die im Rahmenplangebiet beabsichtigte und durch den Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossene Planungsabsicht ergibt sich für das Bauleitplanverfahren deshalb das Erfordernis, die bisher verfolgten Einzelbebauungspläne Nr. 90, Nr. 91, und Nr. 92 zu einem Gesamtplan "Westvorstadt II" zusammenzufassen, um die für die Planung erforderlichen Kompensationsflächen am westlichen Rand des Plangebietes dem Gesamtbebauungsplan rechtsicher zuordnen zu können.

Wegen der bereits seit 1991 betriebenen Planung und der Sicherung einer besseren Übersichtlichkeit soll an der bisherigen Abgrenzung der Teilflächen in den Grenzen der Bebauungspläne Nr. 90 bis 92 weitgehend festgehalten werden. Mit der Zusammenlegung der genannten Einzelbebauungspläne sind diese nun nicht mehr selbständige Einzelbebauungspläne, sondern vielmehr Teilbereiche des Bebauungsplanes "Westvorstadt II".

1. Erfordernis der teilweisen Aufhebung und Planneuaufstellung

Im Zuge der 1991 durchgeführten städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich der sogenannten "Westvorstadt" im Siedlungsschwerpunkt Ibbenbüren sind die Zielvorstellungen für die Weiterentwicklung dieses Ortsteiles erarbeitet und vom Rat der Stadt Ibbenbüren am 12.12.1991 beschlossen worden. Gleichzeitig wurde für das Gebiet des Rahmenplanes sowohl die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 126 "Westvorstadt" als auch die Neuaufstellung von insgesamt 6 Bebauungsplänen (BPläne Nr. 90 bis 95) bei paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes vom Rat der Stadt beschlossen.

Durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 126 "Westvorstadt" und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Westvorstadt II" mit den Teilbereichen Nr. 90, 91 und 92 soll der östliche Teilabschnitt des Rahmenplanes städtebaulich entwickelt werden.

Ziel und Zweck der Planaufstellung ist die Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Erweiterung der ansatzweise bereits vorhandenen Wohnbebauung. Wegen der erheblichen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Ibbenbüren besteht ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch Maßnahmen-gesetz. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westvorstadt II" soll dazu beitragen, diesem Mißstand abzuhelpfen. Darüber hinaus soll für das Plangebiet ein zusammenhängendes Grünflächensystem mit vielfältigen Wegeverbindungen gesichert sowie der durch die Bauleitplanung ausgelöste Kompensationsbedarf im Rahmen ökologischer Erfordernisse im Plangebiet gesichert werden.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das durch den Bebauungsplan "Westvorstadt II" (Teilbereiche Nr. 90 bis 92) überplante Gebiet wird im wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

im Norden: durch den Püsselbürener Damm

im Westen: westl. Neuentheilerstr. sowie westl. Grenzen der zukünftigen Kompensationsflächen und des Regenrückhaltebeckens im Bereich der Flurstücke 168 und 169 der Flur 50 sowie entlang mehrerer Flurstücksgrenzen in Nord-Süd-Richtung und entlang des Gewässers 1400 in Verlängerung zum Püsselbürener Damm bis westl. des Gebäudes Püsselbürener Damm 79

im Osten: durch die an der Rheinlandstraße gelegene Wohnbebauung und die Wohnbebauung östlich der Westfalenstraße

im Süden: durch Neuentheiler- und Garnaustraße

Im einzelnen sind die Pläne wie folgt abgegrenzt:

2.1 Teilbereich Nr. 90 "Garnaustraße"

Die Begrenzung erfolgt im Norden durch den Niedersachsenring, im Westen durch die Neuentheilerstraße, im Süden ebenfalls durch die Neuentheilerstraße bzw. parallel dazu verlaufende Flurstücksgrenzen und die Garnaustraße sowie im Osten durch mehrere Flurstücksgrenzen.

Derzeit ist der Teilbereich durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 126 "Westvorstadt" überplant. An den umliegenden Straßen ist größtenteils allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der größte Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.2 Teilbereich Nr. 91 "Ökonomie"

Die Begrenzung erfolgt im Norden in etwa durch die Straße In der Westfeldmark, im Westen in etwa parallel zum Gewässer 1400, im Süden weitgehend durch den Niedersachsenring, im Osten durch mehrere Flurstücksgrenzen.

Derzeit ist der Teilbereich bis auf eine Teilfläche am westlichen Rand (Fläche für die Landwirtschaft) durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126 "Westvorstadt" abgedeckt. An der Straße In der Westfeldmark und am Niedersachsenring ist zum Teil bereits allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der zentrale größte Teil des Planbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.3 Teilbereich Nr. 92 "In der Westfeldmark"

Abweichend von der beim Aufstellungsbeschluß vorgesehenen Abgrenzung des Planbereiches wurden Korrekturen am westlichen und südwestlichen Rand vorgenommen. Die Korrektur wurde erforderlich, um die städtebaulichen Ziele, insbesondere die Verkehrsanbindung der Westvorstadt an den Püßelbürener Damm, sicherzustellen.

Die Begrenzung des Teilbereiches erfolgt im Norden durch den Püßelbürener Damm, im Osten durch die Rheinlandstraße in Verlängerung eines Weges, im Süden durch die Straße In der Westfeldmark, im Westen vornehmlich entlang mehrerer Flurstücksgrenzen in Nord-Süd-Richtung entlang des Gewässers 1400 bis westlich des Wohnhauses Püßelbürener Damm 79.

Derzeit ist der Teilbereich vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 126 "Westvorstadt" abgedeckt. Im wesentlichen sind durch die Planung die bestehenden Verkehrsflächen die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und Flächen für die Landwirtschaft betroffen.

2.4 Erweiterung des Plangebietes

Gegenüber dem bisherigen Planungsstand erfolgt eine Erweiterung des Bebauungsplanes im wesentlichen, um die für die Anlage von Kompensationsflächen und das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Flächen westlich der geplanten Wohnbauflächen

2.5 Gesamtabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Westvorstadt II" mit den Teilbereichen Nr. 90 "Garnaustraße", Nr. 91 "Ökonomie" und Nr. 92 "In der Westfeldmark" sind gem. § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch als gerissene Linie zeichnerisch dargestellt. Der Aufhebungsbereich ist durch eine Plananlage besonders gekennzeichnet.

Die Abgrenzung der entsprechenden Teilbereiche sind ebenfalls durch eine gerissene Linie gekennzeichnet und entsprechen in etwa dem Geltungsbereich der vormals verfolgten Einzelbebauungspläne, zzgl. der zukünftigen Kompensationsflächen.

3. Stand des Planverfahrens

Der Beschluß zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 126 und zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 90 "Garnaustraße", 91 "Ökonomie" und Nr. 92 "In der Westfeldmark" wurde gem. § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und Abs. 4 Baugesetzbuch am 12.12.1991 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Für die bisherigen Bebauungsplanentwürfe 90 und 91 ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durch die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis erfolgt, daß innerhalb einer Frist von einem Monat die Planungen während der Sprechstunden des Planungsamtes erörtert werden konnten. Ebenfalls wurden diese Pläne den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Der Bebauungsplanentwurf für den Teilbereich Nr. 92 ist bisher den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange noch nicht im einzelnen vorgestellt worden. Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dient, wird von der Anwendung des § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen. Jedoch wird den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Diese Regelung ist insofern vertretbar, da den Bürgern die Gesamtplanung Westvorstadt bereits in einer Bürgerversammlung zur Rahmenplanung Westvorstadt vorgestellt wurde. Darüber hinaus wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon zahlreiche Gespräche geführt, so daß eine Grundinformation über die Ziele und Zwecke der Planungen bekannt ist. Ebenfalls wurden die von der Planung besonders betroffenen Träger öffentlicher Belange, das Landesstraßenbauamt Münster und die Untere Landschaftsbehörde über diese Planung in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund der erforderlichen Berücksichtigung der Belange von Natur u. Landschaft wird der Planentwurf im Westen durch Einbeziehung von Flächen für den erforderlichen Kompensationsbedarf und ein Regenrückhaltebecken ergänzt.

Auch für diesen Bereich soll auf ein Verfahren nach § 3(1) BauGB verzichtet und gem. § 3(2) BauGB die öffentliche Auslegung zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Der Gesamtplan "Westvorstadt II" soll Ende 1994 durch den Rat der Stadt Ibbenbüren als Satzung beschlossen werden.

4. Einfügen in Raumordnung überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

Durch die Aufhebung und Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes ergeben sich für das Landesentwicklungsprogramm (LEPRO) und die Entwicklungspläne (LEP) keine Auswirkungen. Der zukünftige Gebietsentwicklungsplan (GEP) Zentrales Münsterland, stellt für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich dar. Die geplante Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt annähernd für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Schulbedarf dargestellt. An dieser Planung wird wegen andersartiger Zielvorstellungen, die zum Teil bereits realisiert sind, nicht mehr festgehalten. Daher wird dieser Bereich zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Der Beschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte ebenfalls am 12.12.1991 durch den Rat der Stadt Ibbenbüren.

5. Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126 "Westvorstadt"

Im überwiegenden Teil seines Plangebietes deckt der seit dem 22.03.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan 126 den Teilbereich Nr. 90 ab. Der Bebauungsplan Nr. 126 setzt im wesentlichen allgemeines Wohngebiet und Flächen für die Landwirtschaft fest. In der Rahmenplanung Westvorstadt wurden städtebaul. Ziele entwickelt, die den Planungsgrundsätzen des bislang bestehenden Bebauungsplanes Nr. 126 im o. g. Bereich entgegenstehen. Eine Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes ist somit erforderlich.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgte über den Püßelbürener Damm, die Poststraße sowie die Gravenhorster Straße. Die innere Erschließung erfolgt über die Rheinlandstraße, die Straße In der Westfeldmark den Niedersachsenring, die Neuentheiler-, Garnau- und Westfalenstraße.

Die sonstige Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sammelstraße (B-Plan 93 - 96) sowie einige kleine neu auszubauende Wohnstraßen. Die vorgesehenen Fußwege sollen die Durchlässigkeit des Plangebietes erhöhen und zu kurzen Wegen beitragen. Darüber hinaus dienen sie dazu, Verbindungen zu den bestehenden Wohnsiedlungsbereichen herzustellen sowie den geplanten Grünzug fußläufig attraktiv zu erschließen. Für den ruhenden Verkehr sind in den Straßenräumen, soweit dies im Rahmen einer blockweisen Anordnung sinnvoll ist, öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Des weiteren wird, um genügend Parkflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche anbieten zu können und die Sicherheit im Verkehrsraum zu gewährleisten, die Anzahl der Zufahrten an jeweils anliegenden Grundstücken auf "1" begrenzt, wobei die Breite der Zufahrt max. 5,0 m betragen darf.

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

Das Verkehrsnetz ist Bestandteil des Gesamtverkehrsnetzes für den Bereich des Rahmenplanes Westvorstadt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze sichergestellt.

Über das öffentliche Wasserversorgungsnetz wird ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck in Verbindung mit anderen Maßnahmen (z.B. Brunnen, Anschluß an angrenzende Wasserversorgungssysteme) sichergestellt.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind über die öffentlichen Erschließungsstraßen gewährleistet bzw. sind beim Einzelvorhaben gem. Bauordnung NW 84 anzulegen.

7.1 Entwässerung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die bisherigen Planungen sahen vor, das Schmutzwasser aus den Teilgebieten 90, 91 und 92 im wesentlichen über die Gravenhorster Straße sowie durch den westlichen Bereich des Rahmenplangebietes Westvorstadt zum Hauptsammler Ost abzuleiten. Das anfallende Regenwasser sollte dem Regenrückhaltebecken im Süden und im Westen zugeleitet werden mit Ablauf in die Ibbenbürener Aa.

Nunmehr ist vorgesehen, das Gesamtgebiet Westvorstadt in zwei Bauabschnitte zu unterteilen und abschnittsweise zu realisieren (1. Abschnitt Teilbereiche 90, 91, 92) (2. Abschnitt Teilbereiche 93, 94, 95). Das Schmutzwasser aus dem 1. Teilabschnitt wird zunächst dem geplanten provisorischen Pumpwerk im Bereich des Niedersachsenringes zugeleitet und weiter gepumpt in das geplante bzw. zu erneuernde Kanalisationsnetz in der Neuentheilerstraße. Das anfallende Regenwasser wird in ein zusätzliches Regenrückhaltebecken westlich des Bereiches

"Ökonomie" sowie in das Regenrückhaltebecken nördlich der Neuentheilerstraße mit Anschluß an ein öffentliches Gewässer geleitet. Diese Planung ermöglicht insgesamt eine Teilung des Rahmenplangebietes in zwei Abschnitte, verursacht jedoch eine Umplanung des bereits genehmigten Entwässerungsplanes. Die Teilung ist unabdingbar, da nur so die Finanzierung des gesamten Plangebietes abschnittsweise verwirklichtbar ist.

Das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser soll der Kanalisation zugeleitet werden. Regenwasser, welches auf den Fuß- und Radwegen anfällt, soll, sobald dies nach den örtlichen Gegebenheiten machbar ist, in den anliegenden privaten und öffentlichen Flächen versickern. Das auf den privaten Grundstücksflächen (Dachfläche, Zuwegung) nieder gehende Regenwasser ist im Regelfall der Kanalisation zuzuleiten. Etwaige Sammelbehälter oder Teiche für das Niederschlagswasser sind allerdings zulässig, soweit sie über einen Anschluß inkl. Überlauf an die Kanalisation verfügen. Die Nutzung von Regen bzw. Einsparung von Trinkwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) soll damit nicht verhindert werden. Des weiteren ist vorgesehen, innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen Versickerungsmulden für Regenwasser zu schaffen.

Hierin eingeleitet werden auch die Niederschlagswasser aus den angrenzenden öffentlichen und privaten Grundstücke. Über einen Überlauf an die Regenwasserkanalisation sollen Überschwemmungen vermieden werden. Die direkt an die öffentlichen Gewässer 1400, 1470 und 1480 angrenzenden Gartenflächen sowie das hier anfallende Regenwasser soll direkt in das Gewässer entwässert werden. Das Gewässer 1400 soll erhalten bleiben. Für die Umgestaltung des Gewässers ist ein entsprechendes Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz eingeleitet.

Eine hydraulische Untersuchung hat ergeben, daß die Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers im Planbereich aufgrund der vorhandenen geologischen Verhältnisse nicht realisierbar ist, da die anfallenden Wassermengen in einem akzeptablen Zeitraum nicht versickern. Somit sind Überschwemmungen und Schäden an Bauwerken nicht auszuschließen. Die vorgesehene Regenwasserkanalisation ist daher unabdingbar.

7.2 Müllentsorgung

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallgesetz öffentlich abgefahren auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert oder im Rahmen des DSD weiterverwertet. An den Straßen in der Westfeldmark und am Niedersachsenring wird am Rand der öffentlichen Grünfläche ein Standort für Wertstoffsammelcontainer in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Bauliche und sonstige Nutzung

In Übereinstimmung mit den Zielen der Gebietsentwicklungsplanung und dem Flächennutzungsplan der Stadt wird im Bereich der Bebauungspläne überwiegend allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Zur Wahrung der Siedlungsstruktur im Bereich der Westvorstadt (Teilbereiche 90 - 92) erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch eine Beschränkung der Wohneinheiten. Je Gebäude, bei Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen sind jeweils nur zwei Wohneinheiten zulässig, wobei Doppelhäuser bezüglich der Wohneinheiten als zwei Einzelhäuser angesehen werden. Wohngebäude, die im Bereich der dem Geschößwohnungsbau vorbehaltenen Fläche (Teilbereich Nr. 90 "Garnastraße") entstehen, sind aus Gründen der städtebaulichen sowie sozialen Verträglichkeit mit dem Umfeld auf max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Zudem ist gem. § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung die Länge der

einzelnen Gebäude in diesem Bereich auf 30,0 m (Längsseite) beschränkt.

Die max. Größe der Baugrundstücke wird in den Bereichen, die bisher noch nicht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nr. 126" überplant waren (WA*), auf max. 650 qm je Baugrundstück begrenzt. Hierdurch soll ein möglichst wirtschaftlicher und sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Die das Plangebiet in Nord-Süd u. Ost-West-Richtung durchziehende Grünzone (Parkanlage, Spielplatz) erfüllt in den gärtnerisch gestalteten Randzonen seitlich der Wege u. außerhalb der Spielplätze und Wasserflächen Ausgleichsfunktionen für das Plangebiet.

8.1 Teilbereich Nr. 90 "Garnastraße"

Der Teilbereich Nr. 90 ist in seiner Gesamtheit überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Ergänzend zu den Wohnbauflächenausweisungen erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung eine "öffentliche Grünanlage" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", "Spielplatz" sowie Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Am östlichen Rand des Plangebietes wird der Bestand der bereits vorhandenen Versorgungsanlage (Transformatorstation) gesichert.

Darüber hinaus wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Die geplante Bebauung im WA-Gebiet mit überwiegend freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) orientiert sich an der vorhanden umliegenden Bebauung. In diesem Bereich sind intensiv ausnutzbare Grundstücke vorgesehen. Durch entsprechende Festsetzungen werden entlang des Grünzuges Flächen für den Geschößwohnungsbau sowie östlich davon Flächen für den Bau von Hausgruppen ausgewiesen. Außerdem ist nordwestlich des Grünzuges ein Bereich überwiegend für Doppelhausbebauung vorgesehen.

8.2 Teilbereich Nr. 91 "Ökonomie"

Der Teilbereich Nr. 91 "Ökonomie" ist im wesentlichen als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die geplante Bebauung orientiert sich mit überwiegend freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser), an der vorhandenen umliegenden Bebauung. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine intensive Ausnutzung der Wohnbauflächen u. a. durch Hausgruppenbebauung vorgesehen. Durch die Art der Festsetzungen soll einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum eröffnet werden.

Am Niedersachsenring ist in Verbindung mit den geplanten Grünflächen eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen. Der Kindergarten wird über den Niedersachsenring erschlossen und ist über Fußwegeverbindungen von Süden und Norden her erreichbar. Er soll zur Versorgung des Wohnbereiches mit Kindergartenplätzen beitragen.

Ergänzend zu den Wohnbauflächenausweisungen erstreckt sich in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" bzw. "Spielplatz" sowie Fläche zur Entwicklung von Natur u. Landschaft.

Die für die Gesamtplanung erforderlichen Kompensationsflächen sind überwiegend im westlichen Bereich des Plangebietes angeordnet und bilden nach Anlage des geplanten Regenrückhaltebeckens in naturräumlicher Hinsicht einen einheitlich gestalteten Freiraum, der neben der Aufnahme der zwingend erforderlichen Wegenetzverbindungen die vorgesehenen Kompensationsflächen für die vorgesehenen Eingriffe im gesamten Plangebiet aufnehmen kann.

8.3 Teilbereich Nr. 92 "In der Westfeldmark"

Der Bereich des Teilbereiches Nr. 92 ist im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. [Parallel zum Püßelbürener Damm wird ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt, um Handwerk und Handel kleinteilige Flächen im Bereich des Püßelbürener Damms anbieten zu können, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.]*

In der Mitte des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Fläche zur Entwicklung von Natur u. Landschaft". Über die Gemeinbedarfsfläche werden Fuß- und Radwege geführt, um eine Erschließung des Gesamtbereiches sicherzustellen.

Auf der Parzelle Püßelbürener Damm 61 befindet sich ein kleineres Baugeschäft, welches 1954 gegründet und bauordnungsrechtlich als Baugeschäft mit Wohn- und Bürohaus sowie mit Lagerhaus und Platz genehmigt wurde. Eine entsprechende Aussiedlung ist vertraglich vorbereitet (vgl. Kapitel Immissionsschutz).

9. Baugestaltung, örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden die Straßen- und Platzräume sowie Wege weiträumig gesichert.

Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an die benachbarte Bebauung in der Regel auf ein bis zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die bislang im Westvorstadtbereich vorherrschende Bebauungsdichte wird durch die kleiner dimensionierten Grundstücke geringfügig erhöht.

Auf den jeweiligen Grundstücken ist pro Wohneinheit ein Einstell- bzw. Garagenplatz gem. Landesbauordnung und Stellplatzsatzung der Stadt Ibbenbüren vorzusehen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Verkehrsfläche hin einzuhalten. Bei offenen Carports kommt diese Regelung nicht zur Anwendung, wobei allerdings auf die Sicherheit des Verkehrs zu achten ist. Um in der öffentlichen Verkehrsfläche ausreichende Parkflächen vorsehen zu können und die Sicherheit im Verkehrsraum zu gewährleisten, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch die Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten begrenzt worden. Je Grundstück ist demnach nur eine Zufahrt mit max. 5,0 m Breite zulässig. Zudem sind je geschätzter Wohneinheit im Bereich der öffentlichen Straßen 0,5 Stellplätze je Wohneinheit ausgewiesen.

In gesondert gekennzeichneten Bereichen entlang des Grünzuges sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 Baunutzungsverordnung jegliche Nebenanlagen und Einrichtungen auf den ausgewiesenen Wohnbauflächen ausgeschlossen. Durch das Freihalten der dem Grünzug angelagerten privaten Flächen von baulichen Nebenanlagen soll eine visuelle Erweiterung und die gestalterische Aufwertung des gesamten Grünzuges erreicht werden. Die das Wohngebiet strukturierende Wirkung der Grünflächen soll somit gestärkt und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

*) Das Mischgebiet ist vom Satzungsbeschluß ausgenommen.

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind besondere Festsetzungen, insbesondere Festsetzungen zu Dachneigungen, im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die tlw. festgesetzte Hauptfirstrichtung soll zu einer einheitlichen Gestaltung der Dachflächen sowie auch zur Ausgestaltung der Straßen- und Platzräume beitragen. Die Festsetzungen zur Dachneigung sollen trotz der unterschiedlichen Geschossigkeit zu einer möglichst einheitlichen Firsthöhe in den einzelnen Straßenzügen als auch im gesamten Plangebiet führen. Als Einfriedigung von Vorgärten an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen benachbarten Vorgärten sowie von Gärten an der Grenze zu öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Harte Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen sollen somit vermieden werden.

10. Grünplanung

Der Bebauungsplan setzt den Schutz bestehender Grünelemente, aber insbesondere zur Strukturierung und Attraktivierung bzw. des gesamten Wohnsiedlungsbereiches Westvorstadt Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch fest.

Die in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung verlaufende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", "Spielplatz" sowie Fläche zur Entwicklung von Natur u. Landschaft soll sowohl der wohnungsnahen Grünflächenversorgung dienen, Raum für Spielaufenthalt und zum Verweilen bieten als auch Element einer angestrebten Grünflächen- und Wegenetzverbindung sein. Zahlreiche Fußwegeverbindungen sollen diese Grünfläche für die Anlieger offen und zugänglich machen.

Am Kreuzungspunkt der Grünachsen im Bereich des Bereiches Nr. 91 ist ein Spielplatz angesiedelt, der ein räumlich erreichbares attraktives Spiel- und Bewegungsangebot ermöglicht. Neben diesem zentralen Spielangebot und einem weiter südlich gelegenen Spielplatz sollen im Bereich des gesamten Grünzuges kleinteilige Spielanlagen verwirklicht werden, die altersgemäßes "Spielen" in der gesamten Grünzuges und somit eine unerwünschte Konzentration von teilweise auch lauten Aktivitäten vermeiden helfen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer Nr. 1400, 1470 und 1480 werden weiterhin Bestand haben und mit in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Ein naturnaher Ausbau der Gewässer wird dabei angestrebt. Gestalterisch und funktionell in die Grünfläche eingebunden werden soll des weiteren auch eine im Bereich des Grünzuges vorgesehene Versickerungsmulde. Neben der abwassertechnischen Funktion soll die Anlage zur gestalterischen Aufwertung der Grünfläche beitragen.

Die im Bereich des Gewässers Nr. 1470 vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume sind als zu erhalten ausgewiesen. Besondere Festsetzungen im Hinblick auf Pflanzgebote sind nur im Bereich des Bebauungsplanes In der Westfeldmark zur Abgrenzung der WA- und MI-Flächen vorgesehen.

Die an der südwestlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Gewässer Nr. 1400 vorhandenen Gehölzbestände und Bäume sind als zu erhalten ausgewiesen. Für die Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche werden noch entsprechende Detailkonzepte erstellt. Hierzu wird eine enge Zusammenarbeit mit den örtlichen

Naturschutzbehörden zwecks Verwirklichung diverser Projekte (naturnahe Gestaltung der o. g. Gewässer und der Versickerungsmulde, Obstwiesen etc.) erfolgen.

Anpflanzungen in den Verkehrsflächen werden erst im Rahmen der endgültigen Ausbauplanung festgelegt. Sie sollen dazu dienen, ein ansprechendes Erscheinungsbild des Straßenraumes sicherzustellen.

Ergänzend zu den im Plan festgelegten Grünflächen sind für die jeweiligen Baugrundstücke textliche Festsetzungen zu beachten, die eine übermäßige Versiegelung und ungeordnete Bebauung verhindern sollen. Demnach sind neben den Festsetzungen gem. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung räumlich eingeschränkter Ausschluß von Nebenanlagen (gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) und entsprechend der Grundflächenzahl im Bebauungsplan 40 % bzw. 55 % des jeweiligen Baugrundstückes unversiegelt zu halten. Ausnahmeregelungen sind im Rahmen der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung genannten Möglichkeiten im Einzelfall zu prüfen. Zur Entwicklung der Landschaft ist je 250 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Diese Festsetzungen dienen auch der Entwicklung von Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken.

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

"Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.

11. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Herstellung geeigneter Rahmenbedingungen ist die Stadt Ibbenbüren besonders bemüht, neben der Schaffung von notwendigen Neubaugebieten die im Stadtgebiet gelegenen weitgehend erschlossenen Flächenreserven zugunsten einer "Innenentwicklung" als Wohnbauflächen zu aktivieren. Wegen der bekannten Schwierigkeiten, insbesondere bei der Überwindung der privatrechtlichen Eigentumskonstellation, kann in diesem Bereichen der bestehende Wohnbedarf jedoch nicht annähernd und zügig genug realisiert werden.

Aus diesem Grunde ist es unvermeidbar, auch bestehenden Freiraum zugunsten einer Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen.

Für eine solche Entwicklung ist der Bereich in der sogenannten Westvorstadt aus den vielfältigen, in der Begründung niedergelegten sachlichen Erwägung, besonders geeignet. Gekennzeichnet durch eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum mit seinem spezifischen Infrastrukturangebot sowie durch die besondere städtebauliche Situation im zukünftigen Wohngebiet, die durch an vorhandenen Wirtschaftswegen gelegene Streubebauung gekennzeichnet ist, kann die städtebauliche Integration dieses Bereiches in das bebaute Siedlungsgebiet als besonders gut lösbar angesehen werden.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung unter Wahrung der Ziele an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine angemessene Verdichtung der zu schaffenden Wohnbaugrundstücke anzustreben. Hierbei werden insbesondere solche raumrelevanten Planungsansätze berücksichtigt, die die zukünftige Entwicklung des Plangebietes so vorbereiten, daß insbesondere auch die Belange von Natur und Landschaft in möglichst hohem Umfang beachtet und berücksichtigt werden. Hierbei berücksichtigt der Entwurf folgende naturraumrelevante Planungsziele:

- kompakte Siedlungsform mit angemessener Dichte, keine überlangen Bebauungsriegel
- Reduzierung der Verkehrsflächendimensionierung auf das absolut Erforderliche unter Wahrung einer ausreichenden Durchgrünung der Straßenzüge
- Sicherung der im Plangebiet gelegenen Groß-Grün-Biotope, insbesondere Einbeziehung in Grünflächen landschaftsprägender Art, soweit in städtebaulicher Hinsicht möglich
- Schaffung von Grünzügen innerhalb des Plangebietes und Entwicklung derselben als artenreiche und belebende gliedernde Elementen im Plangebiet zur Vernetzung von Wohnbauflächen mit Freiraum
- Sicherung der Grünflächen als Luftaustausch- und Kaltluftentstehungsgebiete
- Festsetzung zur natürlichen Entwicklung der Gartenbereiche auf den Baugrundstücken und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie des Kleinklimas im Plangebiet
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes durch angepaßte Bauform und Bepflanzungen des zukünftigen Siedlungsbereiches
- schonender Umgang mit Wasser durch entsprechende Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet selber sowie durch die natürliche Führung von Gewässern mit ausreichenden Abständen zur Wohnbebauung
- Vermeidung von unnötigen Bodenversiegelungen,
- Anlage von natürlich gestalteten Regenrückhaltebecken zur verlangsamten Abgabe von Regenwasser an die Vorflut

Dieses Zielsystem wurde auf der Grundlage eines Fachgutachtens ermittelt, in das wesentliche vorhandene naturraumrelevante Qualitätsmerkmale eingestellt und bewertet wurden (vgl. ökologische Studie zum Rahmenkonzept Westvorstadt von Helmodt/Consult Münster, Nov. 93, Auftraggeber Stadt Ibbenbüren, Baudezernat).

Bei der Erarbeitung des Fachgutachtens wurde zwar eine Einzelbetrachtung der vorliegenden Planabschnitte vorgenommen, jedoch wurde hinsichtlich der ökologischen Auswirkungen der Planung auf das größere zusammenhängende Rahmenplangebiet abgestellt, weil eine abschnittsweise Realisierung der jeweiligen Teilbereiche angestrebt wird.

Grob skizziert wurden folgende Planungsgrundlagen erhoben und bewertet:

- Abgrenzung des Untersuchungsbereiches
- Beschreibung des Planvorhabens
- Bestandsaufnahme
- Ermittlung des Konfliktpotentials für ausgewählte Schutzgüter
- Biotopschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz, Landschaftsbild, zusammenfassende Darstellung des Konfliktpotentials
- landschaftspflegerische Maßnahmen
- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen, Hinweise zur Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen in die Bauleitplanung
- Gesamtbilanzierung

Ergebnis des Gutachtens:

Nach Darstellung des Konfliktpotentials und unter Berücksichtigung aller im Plangebiet gegebenen Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes sowie Aufwertung vorhandener Acker und Intensivgrünlandflächen verbleiben nach Erkenntnissen des Fachgutachters ca. 2,0 ha bereitzustellende Ersatzflächen, die im wesentlichen bedingt durch die Inanspruchnahme einer extensiven Feuchtgrünlandfläche innerhalb der Wohnbauflächen nicht ausgeglichen werden kann. Der Gutachter schlägt vor, eine solche Fläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens herzurichten, um den planungsbedingten Eingriff durch eine entsprechende Ersatzmaßnahme auszugleichen.

Bei Kenntnis und Wertschätzung der bestehenden Feuchtgrünlandfläche innerhalb des zukünftigen Bebauungsplangebietes ist die Einbeziehung und planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Feuchtgrünlandfläche im Bebauungsplan, insbesondere als unbebaute Fläche unter Wahrung der ökologischer Qualität, als Alternative zur vorgesehenen Inanspruchnahme durch Wohnbauland geprüft worden.

Für eine Freihaltung der Fläche, spricht die ökologische Qualität mit reichhaltigen Biotopstrukturen. Andererseits muß jedoch konstatiert werden, daß im Zuge der Durchführung der Planung, bedingt durch die vorgesehene Besiedlung der umliegenden Flächen, deren ökologischer Wert durch den entstehenden Nutzungsdruck (Spiel und Erholung) sowie durch unvermeidbare Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Herstellung von Straßen, Plätzen, Wegen sowie Hochbauten eine wesentliche Veränderung des Zustandes in ökologischer als auch in lagemäßiger Hinsicht gegeben sein wird. Vor diesem Hintergrund ist es fraglich, ob ein Festhalten an dieser Feuchtgrünlandfläche in ökologischer Hinsicht erfolgreich sein kann.

Da die vorliegenden Erfahrungen zur Sicherung solcher Naturreservate innerhalb von Wohnbauflächen die Konflikträchtigkeit solcher Ansätze deutlich machen, will die Stadt Ibbenbüren dieses Planungsziel nicht verfolgen. Unter Würdigung dieser Gesichtspunkte kommt also ein Erhalt der Fläche als Feuchtgrünland nicht mehr in Betracht. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde und beauftragten Fachgutachtern bietet es sich an, den geforderten Kompensationsbedarf dem am westlichen Plangebietsrand vorgesehenen Regenrückhaltebecken zuzuordnen. Einerseits kann dieser Bereich planungsrechtlich in den Bebauungsplan durchaus noch einbezogen werden, da der geforderte Gebietszusammenhang besteht, andererseits bietet es sich aber aus städtebaulichen Gründen an, eine großräumige Grünverbindung in Richtung der parallel zur Ibbenbürener Aa zu entwickelnden Freiraumachse zu schaffen. Die Ausgestaltung der für das Regenrückhaltebecken und die geforderten Kompensationsflächen getroffenen Maßnahmen wurden durch ein Fachbüro im Rahmen eines Grünordnungsplanes erstellt. Die Planung wurde in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde so gestaltet, daß möglichst große Bereiche der geplanten Kompensationsfläche vom zukünftigen Nutzungsdruck des Wohnumfeldes nicht oder nur schwer erreicht werden können. Neben den in diesem Bereich getroffenen Festsetzungen wurden weitere Einzelfestsetzungen für die Baugrundstücke getroffen, die ebenfalls den erforderlichen Ausgleich für den zukünftigen Eingriff im Plangebiet darstellen.

11.1 Grünordnungsplan Westvorstadt II, Teil 1 und 2

Die konkreten Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG ergeben sich aus dem Grünordnungsplan. Die geplanten Versickerungsmulden sowie die Regenrückhaltebecken I und II sind im Grünordnungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Zuge der Planungen zur Herstellung dieser Anlagen werden entsprechende landschaftspflegerische Begleitpläne gem. WHG erstellt.

Insgesamt werden 91,3 % der bezeichneten Kompensationsmaßnahmen durch die Inanspruchnahme durch Fläche für Baugrundstücke und 8,7 % durch die Inanspruchnahme von Flächen für Verkehrswege ausgelöst.

Bereits bebaute Grundstücke bzw. vorhandene Straßen bleiben bei der Ermittlung der Kompensationsflächen unberücksichtigt.

1. Westvortstadt II, Teil I und II

Die Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen sind in einem Zuordnungsplan den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet.

Teil 1 (Ausgleichsmaßnahmen Bereich Parkanlage)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Widmung Parkanlage sind auf den dafür vorgesehenen Flächen in etwa folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

1. Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen

Gehölzarten:

Eberesche, Faulbaum, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Liguster, Mahagonie, Hartriegel, Wildrosen, Weißdorn, Schlehe

Teilbereich Nr. 90, ca. 580 qm

Teilbereich Nr. 91, ca. 2.250 qm

Teilbereich Nr. 92, ca. 2.730 qm

Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen

Baumarten:

Eberesche, Esche, Ahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Hainbuche

Teilbereich Nr. 90, 12 Bäume

Teilbereich Nr. 91, 28 Bäume

Teilbereich Nr. 92, 25 Bäume

Anlegen von Rasen- und Wiesenflächen

Teilbereich Nr. 90, ca. 2.000 qm

Teilbereich Nr. 91, ca. 4.930 qm

Teilbereich Nr. 92, ca. 1.170 qm

Teil 2 (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen Bereich Regenrückhaltebecken 2)

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen K 1 bis K 4 sind in etwa folgende Anpflanzungen bzw. Neuanlagen vorzunehmen.

K 1	- Anlegen von Feuchtwiesen und Trockenrasenbereichen	7.500 qm
	- Flächenhafte Anpflanzung mit versch. Sämlingen	1.260 qm
K 2	- Anlegen von Feuchtwiesen	625 qm
	- Anlegen von Rasenflächen	670 qm
	- Flächenhafte Anpflanzung v. Sämlingen	300 qm
K 3	- Anlegung von Feuchtwiesen u. Trockenrasenbereichen	6.300 qm
	- Anlegen von Sukzessionsflächen	250 qm
	- Anlegen von Rasenflächen	1.450 qm
	- Flächenhafte Anpflanzung von Sämlingen	1.195 qm
	- Anpflanzen von Gehölzen als Heister	

- K 4 - Anlegen von Rasenflächen
 - Flächenhafte Anpflanzung von Sämlingen
 Anpflanzen von Gehölzen als Heister

825 qm
 300 qm

12. Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen ist im inneren Plangebiet nicht mit erheblich störenden Immissionen, z. B. durch Verkehrslärm, zu rechnen, so daß besondere Vorkehrungen hierzu nicht getroffen werden müssen.

Am Püßelbürener Damm werden wegen der bestehenden und zu erwartenden Verkehrsbelastungen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Da der neu zu entwickelnde Stadtteil "Westvorstadt" aufgrund seiner Lage sichtbarer Teil des Stadtgebietes werden soll, kommt die Anlage eines straßenbegleitenden Lärmschutzwalles in diesem Bereich nicht in Betracht. Vielmehr soll durch die Ausweisung eines Mischgebietes parallel zum Püßelbürener Damm die Chance genutzt werden, kleineren Handels- und Handwerksbetrieben entsprechend der Lage kleinerer Flächen anbieten zu können. Die entsprechenden Flächenzuteilungen erfolgen über das parallel zum Bebauungsplan laufende Umlegungsverfahren. Um den Lärmschutz in diesem Bereich sicherzustellen, wurde ein Lärmschutzgutachten (vgl. schalltechnischer Bericht Nr. 11670-1.001) erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf der Parzelle Püßelbürener Damm 61 befindet sich ein kleineres Baugeschäft, welches 1954 gegründet und bauordnungsrechtlich als Baugeschäft mit Wohn- und Bürohaus sowie mit Lagerhaus und Platz genehmigt wurde. Zur Zeit ist das Lagergebäude mit Platz an einen Bauunternehmer verpachtet und wird entsprechend genutzt. Das Wohngebäude wird nicht gewerblich genutzt.

Aufgrund entsprechender Beratungen des Eigentümers und Pächters des Baugeschäftes hat der Pächter, ein gewerbliches Grundstück im Gewerbegebiet Laggenbeck erworben, so daß die entsprechenden Grundstücksflächen mittelfristig dem Wohnungsbau zugeführt werden können. Die Eigentümerin des Baugeschäftes hat gegenüber der Stadt schriftlich versichert, daß nach Beendigung des Pachtverhältnisses kein neues Pachtverhältnis mit einem weiteren Mieter eingegangen wird, welches innerhalb der Neufestsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich unzulässig wäre. So gesehen wird nach Umzug des Bauunternehmers in das Gewerbegebiet Laggenbecker Straße Anfang 1996 die entsprechende bisher gewerblich genutzte Fläche als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.

Die Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich sind für 1997/98 geplant, so daß entsprechende Störungen nicht zu erwarten sind.

13. Altlasten

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verliefen ehemalige Zuleitungen für die von 1935 bis 1962 betriebenen Rieselfelder der Stadt Ibbenbüren. Die Rieselfelder umfassen ein Gebiet südwestlich der Neuentheilerstraße für das im jetzigen Planverfahren keine Wohnbauflächen vorgesehen sind.

Die Fläche ist im Altlastenkataster der Stadt Ibbenbüren entsprechend als Altstandort gekennzeichnet. Die von der Ablagerung belasteten Flächen wurden im Rahmen eines Gutachtens durch das Ingenieurbüro Prüftechnik daraufhin untersucht, ob eine Nutzung der entsprechenden Flächen auch für eine Wohnbebauung genutzt werden können, wenn eine Grundwassernutzung durch Bohrbrunnen in diesem Bereich planungsrechtlich ausgeschlossen wird. Eine

solche Nutzung wurde durch das Ingenieurbüro Prüftechnik für unbedenklich gehalten (vergl. hierzu Prüftechnik, Osnabrück, Nr. 01.71.1260.92, Bericht vom 22.03.91 und 27.01.92). Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse ist auch davon auszugehen, daß die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie der vorgesehenen Kompensationsflächen in diesem Bereich unbedenklich ist.

14. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische sowie Belange der Bodendenkmalpflege sind aus hiesiger Sicht nicht berührt.

15. Planungsstatistik

15.1 Der Teilbereich Nr. 90 "Garnaustraße" ist ca. 10,3 groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

- Allgemeines Wohngebiet	7.8
- Flächen für Versorgungsanlagen	0.001
- Parkanlage	0.6
- Wegefläche	0.3
- Straßenfläche	1.6

Summe:

Anzahl der Bauplätze 87 164 WE

davon:

Einfamilienhäuser/Doppelhäuser 105 WE

Reihenhäuser/Häusergruppen 11 WE

Mehrfamilienhäuser 48 WE

15.2 Der Teilbereich Nr. 91 "Ökonomie" ist ca. 6,0 ha groß und wie folgt überschlägig angegliedert.

- Allgemeines Wohngebiet	4.0
- Gemeinbedarf - Kindergarten -	0.2
- Parkanlage	1.0
- Wegefläche	0.1
- Straßenfläche	0.7

Summe:

Anzahl der Bauplätze 71 101 WE

davon:

Einfamilienhäuser/Doppelhäuser 91 WE

Reihenhäuser/Häusergruppen 10 WE

Mehrfamilienhäuser --- WE

- 15.3 Der Teilbereich Nr. 92 "In der Westfeldmark" ist ca. 5,6 ha groß. Es ist wie folgt überschlägig gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	3.7
Mischgebiet	0.6
Grünfläche	0.4
Wegefläche	0.7
Straßenfläche	0.2

Anzahl der Bauplätze
Anzahl der Wohneinheiten

Anzahl der Bauplätze 70 95 WE

davon:

Einfamilienhäuser/Doppelhäuser 81 WE

Reihenhäuser/Häusergruppen 14 WE

Mehrfamilienhäuser ---WE

16. Kostenschätzung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Maßnahmen	Kosten	Stadtanteil
Erschließungsstraßen	3.292.000	329.200
Schmutzwasserkanal	2.547.000	--
Regenwasserkanal	2.254.000	--
davon Straßenentwässerung	1.127.000	--
davon Grundstücksentwässerung	1.127.000	112.700
Regenrückhaltebecken I	400.000	--
Regenrückhaltebecken II	195.000	--
Rü VI - VIII	1.185.000	--
prov. Pumpwerk	260.000	--
sonstige Entwässerungsanlagen	31.000	--
Spielanlagen	160.000	160.000
Kompensationsmaßnahmen	854.000	-
Wege		
Wege Parkanlage	80.000	80.000
Gesamtkosten	13.601.000	762.900

Die Mittel für den Stadtanteil werden im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes haushaltsrechtlich bereitgestellt.

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

17. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Zur Verwirklichung der Planung ist durch den Rat der Stadt Ibbenbüren am 12.12.1991 ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 - 79 BauGB als bodenordnerisches Instrument für die Bebauungspläne 90 bis 95 angeordnet. Für einen ersten Umlegungsabschnitt, im wesentlichen für den Bereich "Westvorstadt II", hat der Umlegungsausschuß am 30.08.1993 einen Umlegungsbeschluß gefaßt. Da eine Flächenumlegung durchgeführt werden soll, ist davon auszugehen, daß Kosten für den Grunderwerb von Straßenflächen, Gemeinbedarfsflächen und Grünanlagen/Wege nicht entstehen werden. Der Umlegungsvorteil soll über eine Flächenabgabe abgeschöpft werden.

Unabhängig vom o. g. findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, gem. § 24 BauGB - Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - Anwendung. Mit dem Umlegungsbeschluß gilt das Vorkaufsrecht für das gesamte Umlegungsgebiet, welches im wesentlichen dem Plangebiet entspricht.

Aufgestellt: Rolf

Stadtplanungsamt: Thiele

Ibbenbüren, 14.10.1994

Anlagen

Ökologische Studie zum Rahmenplan "Westvorstadt" Nov. 93

Grünordnungsplan "Westvorstadt II" Teil 1 u. 2, Ibbenbüren, Juli 1994

Schalltechnischer Bericht Nr. 11670 - 1.001

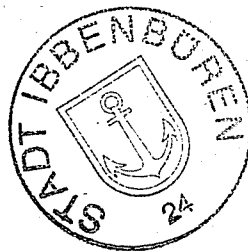
Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgelegen

vom 28.10. bis 28.11.1994

Ibbenbüren, 29.11.1995

Im Auftrage:

Fischer



Begründung

Bebauungsplan „Westvorstadt II - Teilbereiche 90, 91 und 92“ - ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB -

Der seit dem 3. April 1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westvorstadt II“ mit seinen Teilbereichen Nr. 90 „Garnaustraße“, Nr. 91 „Ökonomie“ und Nr. 92 „In der Westfeldmark“ beinhaltet u. a. die Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Flächen mit den gemäß Grünordnungsplan auszuführenden Maßnahmen stellen den notwendigen Ausgleich für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff dar. Im entsprechenden Zuordnungsplan ist dargestellt, auf welchen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, welche Flächen bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes als bebaubar galten bzw. bereits bebaut waren und auf welchen Flächen der erforderliche Ausgleich realisiert wird. Der damalige Zuordnungsplan wurde auf Grund verbesserter technischer Möglichkeiten grafisch überarbeitet. Die Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1 a) BauGB (mit Ausnahme der mit K 5 und K 6 gekennzeichneten Flächen) zu den im Bebauungsplan festgesetzten neuen Bauflächen bzw. neuen Straßen wird als Sammelausgleichsmaßnahme vorgenommen.

Die Absicht dieser Zuordnung ist zwar in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan beschrieben, allerdings haben diese Aussagen nur erläuternden Charakter. Eine Regelung im Sinne einer Festsetzung lässt sich daraus nicht ableiten.

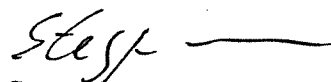
Dieser inhaltlich materielle Fehler im Bebauungsplan wird nun gemäß § 214 (4) BauGB in einem ergänzenden Verfahren behoben. In diesem Verfahren wird lediglich gemäß § 9 (1 a) BauGB die bisher fehlende Zuordnungsfestsetzung in den Katalog der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Inhaltlich ändert sich an den Ausgleichsfestsetzungen und den übrigen Regelungen des Bebauungsplanes nichts.

Da schon in der seinerzeit offengelegenen Begründung für die Öffentlichkeit eindeutig ersichtlich die beabsichtigte Zuordnung des im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs zu den Eingriffsgrundstücken zum Ausdruck gekommen ist und die Grundzüge der Planung somit nicht berührt sind, kann diese Ergänzung im Wege des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Es soll eine Rückwirkung auf den damaligen Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt werden, da die Regelungen von ihrem Inhalt schon damals der Öffentlichkeit bekannt waren und insofern schutzwürdige Interessen und das Vertrauen der Betroffenen hierdurch nicht verletzt werden.

Ibbenbüren, 7. Dezember 2005

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung


Steggemann



Thiele