

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 97 "Gründkenliet" der Stadt Ibbenbüren.

1. Erfordernis der Planung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Planabgrenzung und Lage des Plangebietes
4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
5. Erschließung Ver- und Entsorgung
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
6. Bauliche und sonstige Nutzungen
 - 6.1 Bauliche Nutzung
 - 6.2 Natur- und Landschaftsschutz
 - 6.3 Bau- und Stadtgestaltung
 - 6.4 Denkmalpflege
 - 6.5 Altlasten
 - 6.6 Immissionsschutz
7. Planungsstatistik
8. Kostenschätzung
9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen
 1. Nach eigenen Berechnungen müssen im Stadtgebiet Ibbenbüren bis zum Jahre 2005 jährlich 320 Wohneinheiten gebaut werden, um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen (vgl. hierzu Wohnbauflächenentwicklung in Ibbenbüren, Drucksachen-Nr. 132/92).

Die Gründe für die erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland sind vielschichtig. Sie liegen zum einen, resultierend aus gestiegenen Realeinkommen, im Bedarf an zusätzlichen Wohnraum, in der Entwicklung zu immer kleineren Haushalten und in einem Zuwachs der Wohnbevölkerung insgesamt.

Dem gegenüber steht ein knappes Angebot an Wohnbauland, so daß sich die Wohnungsprobleme insbesondere im Mietwohnungssektor verschärft haben. Die Stadt Ibbenbüren schätzt die Zahl der Wohnungssuchenden mittlerweile auf ca. 1.500 - 1.800 Personen. Die Chancen eine Wohnung mieten zu können, sind jedoch gering, da die Bautätigkeit insgesamt mit der erhöhten Nachfrage bei weitem nicht Schritt gehalten hat. Die Förderung der Bautätigkeit durch die Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland sowie die Förderung zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, macht sich die Stadt Ibbenbüren mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes zur vordringlichen Aufgabe. So gesehen, genießt dieser Belang in der Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander einen besonders hohen Stellenwert.

Der Bebauungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung im Sinne des § 2 Abs. 6 Wohnungsbauerleichterungsgesetz.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Zentrales Münsterland - ist der westliche Teil des Planbereiches als Wohnsiedlungsbereich, der östliche Teilbereich als Agrarbereich dargestellt.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfes der Stadt Ibbenbüren sowie unter Berücksichtigung der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes hat der Regierungspräsident Münster - Dez. Siedlungsstruktur - mitgeteilt, daß landesplanerische Bedenken gegen die Inanspruchnahme des angrenzenden Agrarbereiches als Wohnsiedlungsbereich nicht bestehen..

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Parallel-Verfahren eingeleitet.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Bergbaugebietes und ist entsprechend gekennzeichnet.

An diesem Planbereich grenzt im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 84 Potthofweg, im Nord-Westen die geplante Friedhofsanlage für den Ortsteil Laggenbeck.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Laggenbeck. Es wird in etwa begrenzt:

- im Nordwesten durch einen Grünstreifen nördlich der Alstedder Straße
- im Nordosten durch eine ca. 35,0 m tiefe Wohnbaufläche und eine Ausgleichsfläche in einer Tiefe von ca. 130,0 m nördlich der Alstedder Straße
- im Süden und Südosten durch die Permer Straße
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der westlich der Straße Potthofweg und Gründkenliet gelegenen Wohnbauflächen

Bedingt durch den unmittelbaren Anschluß des Plangebietes an die vorhandene Bebauung im Ortsteil Laggenbeck ist eine gute Anbindung der geplanten Wohnbauflächen an die bestehenden öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil gegeben.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 Abs. 7 BAUGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird z. Z. als Acker-, Grün- und Gartenland genutzt. Im westlichen Bereich sind die vorhandenen Wohnhäuser an der Straße Gründkenliet, Potthofweg und Permer Straße mit überplant. Die sonstigen Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes sind durch die Bebauung westlich des Plangebietes und den Freiraum nördlich und westlich des Plangebietes gekennzeichnet.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird im wesentlichen über die Alstedder Straße im Norden und die Permer Straße im Westen erschlossen. Bei der Permer Straße handelt es sich um die Kreisstraße K 19. Die Planung berücksichtigt den geplanten zukünftigen Ausbau der Kreisstraße mit zugeordnetem Geh- und Radweg sowie einem baumbestandenen Pflanzstreifen. Die Gestaltung des Einmündungsbereiches der neu geplanten Erschließungsstraße zur Kreisstraße wird im Rahmen der Ausbauplanung mit dem Kreis Steinfurt abgestimmt. Die Planung gewährleistet eine weitgehende Vermeidung möglicher und tatsächlicher Gefahren, die vom Bestand und Betrieb der Kreisstraße ausgehen. Dieses wird einerseits durch das straßenbegleitende Grün sowie durch den parallel zur Kreisstraße geführten Radweg erreicht. Einzelzufahrten zur Kreisstraße sind nicht vorgesehen, soweit sie nicht durch den Bestandsschutz gegeben sind. Die Einzelzufahrt zum Gebäude Permer Straße Nr. 75 soll aufgegeben werden. Ebenfalls nehmen die Straßen Potthofweg und Gründkenliet, allerdings in geringerem Umfang, Erschließungsfunktionen für das Gebiet wahr.

Permer und Alstedder Straße werden von Linienbussen gefahren, daher ist im Zuge eines Aus- oder Verbaues der genannten Straßen die uneingeschränkte Befahrbarkeit der Straßen zu gewährleisten. Die Straßenbaulastträger werden die RVM entsprechend beteiligen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über sogenannte "Mischflächen", die verkehrsberuhigt als Straßen und Wege ausgebaut werden. Für öffentliche Stellplätze im Straßenraum sollen entsprechend dem Faktor 0,5 je Bauplatz Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt werden.

Der endgültige Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt später bei genauer Kenntnisse der Hausanschlüsse, Zufahrten usw. in Abstimmung mit den Anliegern.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie Postleitungen erfolgt durch die vorhandenen und nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die Hauptwasserleitungen im Bereich der geplanten Straßen verlegt, so daß die bestehende Wasserleitung zum Haus Nr. 75 aufgegeben werden kann, sobald dieses an die neue Leitung angeschlossen worden ist.

Das Löschwassernetz wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden Hydrantenabstände zwischen 80 und 100 m gewählt. Um einen ausreichenden Feuerlöschdruck zu erhalten, ist eine Mindestanforderung von 1.600 l/min. zu leisten.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, Telekom, die möglicherweise von Baumaßnahmen berührt und in Folge dessen umverlegt werden müssen. Die Stadt wird im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erschließungsanlage die entsprechende Dienststelle 6 Monate vor Baubeginn informieren, um entsprechende Maßnahmen rechtzeitig einleiten zu können.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die vorhandenen und geplanten Häuser am Potthofweg und Gründkenliet können über vorhandene Kanäle entwässert werden.

Die an den geplanten Wohnstraßen neu zu errichtenden Wohnhäuser werden überwiegend über eine Verlängerung der bestehenden Trennkanalisation entwässert.

Das Schmutzwasser wird dem Kanalsystem über eine Pumpstation mit Druckrohrleitung zugeleitet. Die Weiterleitung erfolgt zur Kläranlage Ibbenbüren-Püselbüren.

Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht in privaten Zisternen erfaßt und satzungsgemäß genutzt wird, einem nördlich der Permer Straße gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Becken wird als Trockenbecken ohne Grundwasseranschnitt ausgeführt. Das nicht verdunstete bzw. versickerte Regenwasser wird in natürlichem Verlauf dem Gewässer 3000 des UVB "Düte" zugeführt.

Nach entsprechender Verfestigung der Planung werden die Anträge zur Erstellung der Kanalisationsanlagen gem. § 58 LWG gestellt und die wasserrechtlichen Erlaubnisse zum Bau des Regenrückhaltebeckens eingeholt.

Zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes und der Grundwasserreserven wurden Regenwasserversickerungsmöglichkeiten durch das Erdlabor Dr. Krause untersucht. Aufgrund der vorherrschenden geologischen Situation ist eine Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers in wasserwirtschaftlicher Hinsicht nicht zweckmäßig.

Der anfallende Restmüll, soweit es sich nicht um Wertstoffe handelt, wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie in Ibbenbüren-Uffeln gelagert. Zur Erfassung von Glas und Papier ist im Bereich der Einmündung Permer Straße/Planstraße an der östlichen Straßenseite ein Wertstoffsammelplatz vorgesehen. Die sonstige Erfassung der Wertstoffe erfolgt durch das Duale-System Deutschland (DSD).

6. Bauliche Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Wohnhäuser sowie das bestehende Betriebsgebäude Permer Straße 43 werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung überplant. Die Bemessung der Baugrenzen sowie die sonstigen Festsetzungen werden bei Berücksichtigung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung so getroffen, daß ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der jeweiligen Wohnhäuser gegeben sind. Potentielle Baulücken können bei Zusammenlegung von Teilgrundstücken bebaut werden.

Die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen werden ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung überplant. Die Festsetzung für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung erfolgt so, daß ein der Nachfrage entsprechendes, möglichst breites, Angebot an Wohnbaugrundstücken gegeben ist. Um den gewünschten Siedlungscharakter in dem ländlichen geprägten Ortsteil Laggenbeck zu erhalten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB überwiegend die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Die Verteilung der Wohneinheiten ist wie folgt vorgesehen:

	Anzahl der Grundstücke	geplante Wohneinheiten
Einfamilienhäuser	39	59
Doppelhaushälften	22	33
Häuser in Hausgruppen	18	27
Mietwohnhäuser	4	<u>32</u>
		151

Die sonstige Herstellung von baulichen Anlagen, insbesondere Nebenanlagen, richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Ausweisung der einzelnen überbaubaren Grundstücksteile durch Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht neben der Sicherung von Straßen- und Platzräumen auch das bewußte Freihalten von Freiräumen als zusammenhängende Grünzonen und private Freiflächen.

Um ausreichende Spielmöglichkeiten im Siedlungsgebiet zu schaffen, ist ein öffentlicher Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 400 qm in der Mitte des Siedlungsgebietes vorgesehen. Der Kinderspielplatz ist einer öffentlichen Grünfläche zugeordnet. Ein Bolzplatz befindet sich an der Hauptschule ca. 500 m westlich des Plangebietes. Er ist über Fußwege zu erreichen.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan Gründkenliet soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Um insbesondere die Belange von Natur- und Landschaftsschutz bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, wurde das Büro für angewandte Landschaftsökologie Hofer, Pantz und Huckemann, Altenberge beauftragt, die Bebauungsplanung durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu begleiten.

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind im Rahmen der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen Entscheidungen darüber zu treffen, inwieweit - über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB - die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind.

Der Fachbeitrag hat die Aufgabe, eine ökologische Grundlagenerhebung im und am angrenzenden Planbereich durchzuführen, den geplanten Eingriff zu beschreiben, Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -minderung aufzuzeigen sowie den durch den Eingriff bedingten Kompensationsbedarf, der nicht durch geeignete Maßnahmen innerhalb des vorstehenden Wohnbaulandes realisiert werden kann, aufzuzeigen.

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt hat sich das Landschaftsplanungsbüro zur Ermittlung der o. g. Belange eines Kompensationsmodells, wie es im Landkreis Osnabrück seit einiger Zeit angewandt wird, bedient. Hierbei werden, sofern schwerwiegende Bedenken einer Bebauung nicht entgegenstehen, die vorhandenen Flächen und Naturpotentiale erfaßt und

mit einem Wertfaktor belegt, so daß ein sogenannter Eingriffsflächenwert gebildet werden kann. Die vorgesehene Planung wird hinsichtlich ihres Eingriffes unter Berücksichtigung von Eingriffsvermeidungen und -minderungen, soweit sie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden können, dem ermittelten Eingriffsflächenwert gegenübergestellt, so daß ein möglicherweise darüber hinaus bestehender Kompensationsbedarf ermittelt werden kann.

Nach den durchgeführten Grundlagenenerhebungen des Fachplaners stehen einer Bebauung des Plangebietes ökologische Bedenken nicht entgegen.

Um die durch die Bebauung der Grundstücke entstehenden Beeinträchtigungen teilweise zu vermeiden bzw. zu minimieren, wurden eine Reihe von landschaftsökologischen Vorschlägen unterbreitet, die im Bebauungsplan durch entsprechende Planänderungen gegenüber dem Vorentwurf als entsprechende Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben. Die einzelnen Vorschläge, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan getroffen werden, stellen sich folgendermaßen dar:

- Sicherung und Entwicklung des Hecken- und Baumbestandes

Der im Plangebiet vorhandene Hecken- und Baumbestand wird, soweit erhaltenswert, gesichert. Es handelt sich im wesentlichen um einige großkronige Laubbäume mit größerem Stammumfang sowie einzelne Obstbäume in der Mitte und am östlichen Rand des Plangebietes. Darüber hinaus wird die an der Alstedder Straße vorhandene Neuanpflanzung innerhalb des Verkehrsgrünes erhalten, soweit sie in Teilbereichen nicht durch Zufahrten zu den Einzelgrundstücken unterbrochen werden muß. Neuanpflanzungen von standortgerechten Einzelbäumen sind im Bereich der geplanten und entlang der vorhandenen Straße vorgesehen. Parallel zur nördlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung ist zur besseren Einbindung des Plangebietes in die Landschaft eine 5 m breite Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern, z. B. Hainbuche, Holunder, Weißdorn, Vogelbeere u. a. Anpflanzungen vorgesehen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 250 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßer einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Durch entsprechende Aufnahme in den Bauschein ist eine Verwirklichung der Pflanzgebote bis spätestens ein Jahr nach Verwirklichung der Hauptnutzung sichergestellt.

- Vermeidung von Bodenversiegelung

Zur Vermeidung überflüssiger Grundstücksversiegelungen sowie zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine angepaßte Grundflächenzahl festgesetzt.

- Schutz des Wassers

Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser z. B. für die Gartenbewässerung (Regentonne/Zisterne) wird hingewiesen.

Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als wesentliches Element zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes u. a. eine Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt, um die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 97 auszugleichen. Vorgesehen ist die Fläche als Obstbaumwiese anzulegen und zu pflegen. Die Gestaltung und sonstige Herrich

tung und Bewirtschaftung der Fläche soll in Abstimmung mit der Arbeitsgemeinschaft für Naturschutz Tecklenburger Land erfolgen. Die Stadt Ibbenbüren strebt an die zukünftigen Bewohner des Plangebietes in die Herstellung und Bewirtschaftung der Obstwiese einzubinden.

Im Einzelnen werden für das Bebauungsplangebiet Nr. 97 "Gründkenliet" folgende Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz im Sinne einer Sammelzuordnung als Grundlage für die Kostenverteilung im Sinne von § 8 a Abs. 4 (5) Bundesnaturschutzgesetz getroffen

- 1. Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Anlage einer Streuobstwiese" mit 3seitiger Hecke (5,0 m) entlang Nordost- und Westseite gem. § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB

(Pflanzungsvorschlag s. Fachgutachten S. 11 - 13)
- 2. Öffentliche Grünfläche mit Widmung "Parkanlage" (nicht Kinderspielplatz) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Anpflanzungsfestsetzung je 400 m² ein Baum erster Ordnung, Alternativ je 400 m² zwei Bäume zweiter Ordnung
- 3. Anpflanzung einer dreireihigen Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1, 25 a BauGB

(Pflanzungsvorschlag s. Fachgutachten S. 11 - 13)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Ersatzmaßnahme zur Kompensation der nicht zu vermeidenden und nicht auszugleichenden Eingriffe durch Bauvorhaben und Erschließungsanlagenbau wird im Verhältnis 78 zu 22 den bebaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Flächen für Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet. Die bebaubaren Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und deren jeweilige Abgrenzungen sind in dem dieser Begründung als Anlage beigefügten Plan dargestellt.

Art und Umfang von Kostenerstattungen werden in einer gesonderten Satzung geregelt.

Die nunmehr angestrebte Lösung und Einbindung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte in den Bebauungsplan entspricht dem Vorschlag des Fachgutachters nicht in vollem Umfang. Insbesondere konnten die zunächst vorgesehenen Flächen südöstlich der Permer Straße als Ausgleichsflächen nicht mobilisiert werden, da eine Bereitschaft zur Veräußerung seitens des Grundstückseigentümers trotz intensiver Verhandlungen nicht besteht.

Auf die Einbeziehung der östlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens gelegenen Ausgleichsfläche soll wegen dringend benötigter Wohnbauflächen verzichtet werden. Als Ausgleich hierfür wird eine intensivere Durchgrünung der städtischerseits zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen angestrebt.

Die jetzt festgesetzte Lösung erscheint hinsichtlich ihrer Umsetzung als die angemessenste Lösung, da sie einerseits geeignet ist, Vorschläge des Fachgutachters (Obstwiese) weitgehend umzusetzen und somit die von ihm angeregte Ausgestaltung des Siedlungsrandes sicherzustellen, andererseits aber auch als im städtischen Eigentum befindliche Fläche, der Tatsache Rechnung trägt, den Bebauungsplan aufgrund des dringenden Wohnbedarfes einschließlich Ausgleichsmaßnahme zügig umsetzen zu können.

6.3 Bau- und Stadtgestaltung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Straßen- und Platzräume weitgehend gesichert und gefaßt. Die Geschossigkeit der zulässigen Vorhaben wird in Anlehnung an die vorhandene und ortstypische Bausubstanz festgesetzt. Insgesamt soll eine dichtere Bauweise auf relativ kleinen Baugrundstücken angestrebt werden, um mit dem vorhanden Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird teilweise durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgeschrieben. Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird außerdem die Dachneigung der eingeschossigen Gebäude auf 45 Grad und die der zweigeschossigen Gebäude auf 35 Grad festgesetzt.

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Zum Schutz nicht vermutter aber evtl. doch vorhandener Bodendenkmäler wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, daß der folgende Text im Bauschein aufzuführen ist: "Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodenpflege, Münster, Telefon: 02 51/2 10 52 52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Nach der Sachlage handelt es sich bei dem Gebäude Potthofweg 18 nicht um ein Baudenkmal i. S. des Denkmalschutzgesetzes. Eine entsprechende Stellungnahme des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege liegt vor. Dennoch wurde durch entsprechende Festsetzung von Baugrenzen und Baumbestand dem ortsbildprägenden Charakter des Gebäude Rechnung getragen.

6.5 Altlasten

Aufgrund der nördl. des Plangebietes gelegenen Altablagerung Kindermann, Altlastenkatasternummer 08/3712/75 ehemalige Kiesgrube ist nicht völlig auszuschließen, daß sich negative Auswirkungen auf das Plangebiet über den Wirkungsgrad Grundwasser ergeben könnten, da sich die Altablagerung im Grundwasser oberstrom zum Plangebiet befindet. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, daß folgender Hinweis in den Bauschein aufzunehmen ist:

Die Entnahme von Grundwasser im Plangebiet darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (Kreis Steinfurt) erfolgen. Die gesundheitliche Unbedenklichkeit der Grundwassernutzung ist gutachterlich nachzuweisen.

Die Durchführung bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6.6 Immissionsschutz

Von den vorhandenen und geplanten Straßen gehen keine Lärmbeeinträchtigungen aus, die den Bedürfnissen eines allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Alstedder Straße und Permer Straße sind verkehrlich so gering belastet, daß auch der überörtliche Verkehr keine wesentliche Störung der Wohnruhe erwarten läßt.

Im übrigen entsprechen nach den einschlägigen Bauvorschriften zum ausreichenden Wärmeschutz die Bauarten der Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 27.19. Somit ist im gesamten Plangebiet eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet.

Im Plangebiet befindet sich an der Permer Str. 43 die Metzgerei Niemeyer. Neben dem Verkauf von Fleisch- und Wurstwaren wird seit 1934 in einem angebauten Schlachthaus eine eigene Schlachtung von Tieren betrieben. Die ausgeübten Nutzungen sind ordnungsgemäß beantragt und genehmigt bzw. angezeigt worden. Für die Anlage zum Schlachten von Tieren ist ein entsprechendes Anzeigeverfahren gem. § 67 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz am 02.07.1992 abgeschlossen worden. Das Anzeigeverfahren bezieht sich auf das Schlachten von Tieren außer Geflügel mit einer wöchentlichen Schlachtleistung von 8.000 kg Lebendgewicht.

Insofern genießt der an der Permer Str. gelegene Betrieb entsprechenden Bestandsschutz. Da betriebsbedingte Störungen der Nachbarschaft weder der Stadt Ibbenbüren noch dem Gewerbeaufsichtsamt Münster bekannt sind, wird der Betrieb durch den Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant, obwohl ein entsprechender Schlachtbetrieb innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung unzulässig ist.

Bei der Überplanung des heutigen Betriebsgrundstückes findet insofern § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung Anwendung, wonach bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen, die nach den § 2 bis 9 Baunutzungsverordnung unzulässig wären, allgemein zulässig oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Festsetzung einer anderen Gebietskategorie z. B. MI ist wegen der bestehenden Wohnbebauung nicht erwünscht.

Um den Betrieb in seiner Existenz nicht zu gefährden und auch weiterhin eine gute Versorgung und Ausstattung des Ortsteils Laggenbeck mit Läden, Handwerksbetrieben und sonstigen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen, insbesondere auch im Hinblick auf das neu entstehende benachbarte Wohngebiet, soll von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen: "Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen oder Änderungen baulicher oder sonstiger Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Schlachtbetrieb stehen, in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück zulässig, soweit der Immissionsschutz gewährleistet wird. Hier von unberührt bleibt die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben, die im Zusammenhang mit der Änderung oder Erweiterung des bestehenden Ladengeschäftes stehen."

7. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 12,2 ha groß und wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	8,5 ha
Bestand	2,0 ha
Planung	6,5 ha
Verkehrsflächen	2,5 ha
Bestand	1,5 ha
Planung	1,0 ha
öffentliche Grünfläche	0,5 ha
Ausgleichsfläche	0,7 ha

8. Kostenschätzung

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

Maßnahmen	Kosten	Stadtanteil
Straßenausbau	1.080.000	108.000
Fußwege	25.000	25.000
Fuß- + Radweg Alstedder Straße	95.000	58.000
Fahrbahnüberzug Alstedder Straße	30.000	15.000
Radweg K 19		
Stadtanteil 50 %	200.000	100.000
Regenwasserkanal		
Anteil Straßenentwässerung	369.000	36.900
Regenwasserkanal		
Anteil Grundstücksentwässerung	369.000	
Regenrückhaltebecken	80.000	
Vorflut zum Gewässer	3.000	
Schmutzwasserkanal	840.000	
Pumpstation	135.000	
Straßenbeleuchtung	100.000	10.000
Spielplatz	40.000	65.000
Grünordnung	160.000	<u>160.000</u>
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<u>67.000</u>	
Kosten/Summe	3.643.000	552.900

9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die Stadt Ibbenbüren wird wesentliche Teile des Plangebietes erwerben und die erschlossenen Wohnbaugrundstücke nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an Bauwillige weiter veräußern.

Die Straßen werden nach Abschluß der Kanalbaumaßnahmen als Baustraßen und nach weitgehender Herstellung der Wohngebäude endgültig hergestellt. In diesem Rahmen erfolgt die Herstellung der Grünfläche und des Kinderspielplatzes sowie der vorgesehenen Grünanpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen.

Stadtplanungsamt

Rolf Thiele

R. Thiele

Ibbenbüren, den

23.2.94