BEG 99/163

Begründung

zur Zusammenfassung der Bebauungspläne Nr. 16 "An der Blankenburg" und Nr. 67 "Ankerstraße" zum Bebauungsplan Nr. 99 "Dörenthe" und dessen Änderung

1. Erfordernis der Planung

Ziel der Planung ist es, die Verkehrsanbindung des Siedlungsgebietes an die Bundesstraße sowie die Erschließung der Grundstücke abweichend vom bisherigen Bebauungsplan neu zu ordnen und festzusetzen.

Das südlich der Ankerstraße festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 "An der Blankenburg" über eine neu zu errichtende Anbindung der Ankerstraße an die Münsterstraße (B 219) an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden. Bisher ist diese Anbindung über die provisorisch ausgebaute Straße "An der Blankenburg" vorhanden; der Bebauungsplan sieht hier lediglich einen Fußweg vor.

Im Rahmen des geplanten Straßenausbaues wurde eine Anliegerversammlung abgehalten; dabei hat sich die Mehrheit der Bürger für die Beibehaltung der derzeitigen Anbindung an die Münsterstraße ausgesprochen.

Seitens des Landesstraßenbauamtes werden gegen diese Lösung bei entsprechendem verkehrsgerechten Ausbau des Einmündungsbereiches keine Einwände erhoben. Voraussetzung ist jedoch, daß die geplante Anbindung der Ankerstraße an die Münsterstraße aufgegeben wird.

Gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ergibt sich die Notwendigkeit, auch den nördlich unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 67 "Ankerstraße" zu ändern.

~~Westlich des Sportplatzes~~ sind hier öffentliche Parkplätze innerhalb einer Verkehrsfläche ausgewiesen. ~~Tatsächlich~~ sollen die Stellplätze dem Sportplatz dienen, weshalb es erforderlich ist, diese ~~Parkplätze in "notwendige~~ Stellplätze" im Sinne des § 47 (1) BauO NW innerhalb der Grünfläche umzuwandeln. *6

~~Darüber hinaus werden entsprechend einer Anregung aus der Sportlerschaft Dörenthe nördlich dieser Stellplätze zwei Tennisplätze ausgewiesen~~.

Für die verfahrensmäßige Durchführung dieser Änderungen ist es zweckmäßig, die beiden Bebauungspläne aus Gründen der Vereinfachung zusammenzufassen, damit nicht für jeden einzelnen Bebauungsplan ein gesondertes Änderungsverfahren durchgeführt werden muß. Für den zusammengefaßten Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26.05.1987 die Zusammenfassung der Bebauungspläne Nr. 16 "An der Blankenburg" und Nr. 67 "Ankerstraße" zum Bebauungsplan Nr. 99 "Dörenthe" und dessen Änderung beschlossen.

Die gem. § 3 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgt in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß innerhalb von einem Monat die Planungen während der Sprechstunden des Planungsamtes erörtert werden können.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte Ende 1987. In diesem Verfahren wurden mit Ausnahme des Forstamtes von keinem Träger öffentlicher Belange Bedenken vorgetragen.

Im durchgeführten Offenlegungsverfahren vom 19.07. bis 18.08.1989 wurden umfangreiche Bedenken und Anregungen vorgetragen, die eine grundlegende Änderung der Planungen notwendig machten. Diverse Immissionsgutachten und Altlastenuntersuchungen wurden notwendig, um die planerischen Probleme nach dem heutigen Stand zu bewältigen. Der Bebauungsplan ist entsprechend überarbeitet worden und vom Rat ist am 16.12.1993 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen worden. *1

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt südlich der Dorflage Dörenthe im Bereich des Dortmund-Ems-Kanals östlich der B 219 (Münsterstraße). Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen innerhalb der Wasserschutzzone des Wasserwerkes Dörenthe. Die Abgrenzung wurde in den Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Sonstige Schutzbereiche und -gebiete berühren das Plangebiet nicht.

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 Agrar- und Waldbereich sowie wasserwirtschaftlicher Bereich dargestellt.

Im Textteil zum GEP wird unter 2.2 "Wohnsiedlungsbereiche" darauf hingewiesen, daß der Verzicht auf eine Darstellung von Wohnplätzen/Gemeindeteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern in den Gebietsentwicklungsplänen weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge hat, noch wird die weitere Entwicklung dieser Wohnplätze/Gemeindeteile im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Wohnplätze/Gemeindeteile erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar.

Ein Teil der Gesamtfläche ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Außerdem ergeben sich Änderungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächendarstellungen.

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

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und von den Bodenverhältnissen her ohne besondere Aufwendungen bebaubar. Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Lediglich Baulücken und ein größeres Grundstück im Osten des Plangebietes sowie im Hintergelände gelegene Flächen stehen für weitere ergänzende Bebauung zur Verfügung.

Im westlichen Plangebiet nördlich der Straße "An der Blankenburg" befindet sich ein kleineres Holzsägewerk mit dazugehörigem Holzlagerplatz.

Dieses Sägewerk ist nicht mehr in Betrieb. Des weiteren ist hier ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen ansässig. An diesem Standort befindet sich die Werkstatt des Betriebes mit Tankbereich und Unterstellschuppen.

Im Süden wird das Plangebiet vom Dortmund-Ems-Kanal tangiert.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierende Hauptverkehrsstraße B 219 (Münsterstraße).

Die innere Erschließung wird durch die vorhandenen und teilweise noch auszubauenden Wohnstraßen sichergestellt.

Die teilweise geplante Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile erfolgt über jeweils von den Grundstückseigentümern anzulegende private Stichstraßen. Diese Straßen können nach Fertigstellung in den Besitz der Stadt übergehen.

Die Fortführung der Ankerstraße nach Osten und Klassifizierung als Gemeindeverbindungsstraße ist ersatzlos gestrichen worden.

Außerdem sind die Straßen "Im Venn" und "Fürstenberger Straße" ein Teil der Ersatzübergangsstelle der Bundeswehr über den Dortmund-Ems-Kanal.

Beim Ausbau der Straßen "An der Blankenburg" und "Im Venn" wird berücksichtigt, daß diese auch von Gelenkomnibussen befahren werden können. Außerdem werden die Haltestellen des Ö.P.N.V. berücksichtigt. An der Blankenburg ist ein Buswendeplatz eingerichtet worden.

Die Anbindung des Leinpfades des Dortmund-Ems-Kanals an die Münsterstraße ist aus dem Plangebiet ausgeklammert.

5.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Standorte der vorhandenen Transformatorenstationen sind als Versorgungsflächen festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen 10 kV-Freileitungen sind in das Original des Bebauungsplanes, soweit bekannt, übernommen worden.

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Die Schmutzwässer werden über eine zentrale Pumpstation der "Kläranlage Püsselbüren" zugeführt. Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt.

Das Regenwasser wird auf den privaten Grundstücken verrieselt bzw. der Vorflut zugeführt. Zu diesem Zweck sind auch im südlichen Planbereich Teiche und Regenwasserrückhaltebecken angelegt. Die Verrieselung ist aufgrund der hier vorgefundenen Fein- und Mittelsande, die wasserdurchlässig sind und den überwiegend niedrigen Grundwasserständen möglich. * 3

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

Die überwiegenden Flächen im Planbereich sind als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den Bestand und läßt weitere Wohnnutzungen zu.
Im Zentrum des Plangebietes ist eine Fläche für einen Spielplatz ausgewiesen.

Der nördliche Planbereich ist als öffentliche Grünfläche für die Sicherung der vorhandenen Sportanlagen und zur Komplettierung derselben festgesetzt. Hier soll neben dem vorhandenen Sportplatz eine neue Tennisanlage vorgesehen werden.

Die anliegenden Flächen sind als Forstflächen festgesetzt. Für den Ausbau der Straße "Im Venn" sind Waldteile in Anspruch zu nehmen. In Abstimmung mit dem Forstamt wird hierfür und auch für die Inanspruchnahme des Waldes für Bebauung ein Ausgleich geschaffen.

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; eine ein- bis zweigeschossige Bauweise wird 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 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 Grünplanung/Umweltverträglichkeit

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Gehölze sind im Bebauungsplan festgesetzt.

~~Die Tennisanlage ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses auf~~ einer Brachlandfläche angeordnet. * 6

Durch die Änderung der bestehenden Bebauungspläne, die die geänderte Verkehrssituation zum Hauptinhalt hat, werden Flora und Fauna nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Beim Straßenausbau wurde das vorhandene Grünpotential berücksichtigt und durch zahlreiche Grünbeete noch ergänzt.

Zusätzliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind auch nicht zu erwarten. Das anfallende Regenwasser wird, wie bisher üblich, auf den Grundstücken selbst verrieselt. Der Sandboden ist aufgrund des Grundwasserstandes aufnahmefähig. Die Straßenentwässerung erfolgt über Abläufe, die möglichst kurze Verbindungen zur Vorflut nach Süden haben und werden in einem Regenwasserrückhaltebecken aufgefangen.

Da das Gebiet weitgehend bebaut ist und die auf den rückwärtigen Grundstücksteilen mögliche Bebauung zwar als Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu werten ist, dient gleichwohl diese Festsetzung der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist hierdurch nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des v. g. sind keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten. Das Plangebiet ist durchgrünt und die Festsetzungen, weitere Laub- und Obstbäume anpflanzen zu müssen, würde unnötig sein und dem Gebot der Planungsenthaltsamkeit zuwiderlaufen.

6.5 Umweltschutz - Altlasten

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

Es ist jedoch aufgrund von derzeitigen und bekannt gewordenen Nutzungen für einige Flächen im Plangebiet ein Altlastenverdachtspotential entstanden. Die Standorte sind untersucht und in das Altlastenkataster übernommen worden. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden keine Altlasten festgestellt. Die entsprechenden Flächen sind gekennzeichnet. * 4

6.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Münsterstraße (B 219) tangiert.

Diese Straße hat als klassifizierte Straße überörtliche Verkehrsbedeutung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen.

Im Plangebiet ist ein landwirtschaftlicher Lohnunternehmer mit einem angegliederten "Sägewerk".
Unzumutbare Belästigungen gehen nicht von diesem Betrieb aus, da der Maschinenpark bereits in den Außenbereich verlagert ist und Sägearbeiten nur im geringen Umfang durchgeführt werden. Unter Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ist davon auszugehen, daß erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb des "Sägewerkes" in dem umliegenden Wohngebiet nicht zu erwarten sind. * 5

Die von den Sportanlagen ausgehenden Immissionen werden besonders berechnet.

Durch ein besonderes schalltechnisches Gutachten sind die vorgenannten Probleme untersucht worden. Diese gutachterliche Untersuchung Nr. 5090790 vom Sachverständigenbüro Uppenkamp, Ahaus, ist Anlage zur Begründung. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß bezüglich des zu erwartenden Sportlärmes keine Beeinträchtigung auf die angrenzende Wohnbebauung ausgeht.

~~Die Tennisanlage hat einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung, so daß auch hier wie unter Punkt 1. angeführt Beeinträchtigungen nicht auftreten.~~ * 6

Für den von den Stellplätzen ausgehenden Lärm wurde entsprechend der DIN 18005 pauschal ein äquivalenter Dauerschallpegel von 50 dB(A) in 25 m Abstand vom Rand des Parkplatzes berücksichtigt.

Da nachts der Sportbetrieb grundsätzlich ruht, ist auch während dieser Zeit hier keine Pegelüberschreitung gegeben.

Das vorliegende Änderungsverfahren betrifft nicht die bereits bestehende Baugebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet. Diese Aussage wird insbesondere auch mit Blick auf die zeitweisen Probleme zwischen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen und umgebender Wohnbebauung getroffen.

Ziel der Planung ist es, lediglich die Verkehrsflächen im Wohngebiet neu zu ordnen und festzusetzen einschließlich ergänzender Maßnahmen.

Aus hiesiger Sicht gehen von dem Schiffsverkehr auf dem Dortmund-Ems-Kanal keine Lärmbelästigungen aus.
Von den im Südosten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen gehen unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen aus.

Des weiteren ist bezüglich des Verkehrslärms ein weiteres Gutachten erstellt worden. Danach ist eine Richtwertüberschreitung ermittelt worden, die Lärmschutzbauwerke von 3 bis 5 m Höhe erforderlich machen. Da zum einen die Bebauung vorhanden ist, und zum anderen die Straße zum Kanal hin ansteigt, sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem ist im unbebauten Bereich entlang der Bundesstraße die Bebaubarkeit zurückgenommen worden.

Da wie unter Punkt 1. beschrieben, die Änderung nur Verkehrsanbindungsgründe zum Hauptziel hatte und in diesem Zusammenhang lediglich noch zusätzlich die Wirtschaftlichkeit der Planung untersucht und berücksichtigt wurde und dieses auch der Deckung des dringenden Wohnbedarfes dient, werden weitergehende Maßnahmen in bezug auf immissionsrelevante Belange nicht für notwendig gehalten.

Ausgerichtet an den ermittelten Lärmpegeln werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

Bei den gekennzeichneten Flächen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden.

169

Im einzelnen werden folgende Schallschutzklassen nach VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt:

Fläche	Schallschutzklasse	
A	3	an den zur B 219 zugewandten Seiten
	2	an den senkrecht zur B 219 stehenden Seiten
B	2	an den Gebäudeseiten mit Sichtbeziehung zur B 219

7. Kostenschätzung

Da, wie unter Punkt 1, beschrieben, hier zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne aus verfahrenstechnischen Gründen zusammengelegt und überarbeitet werden, entstehen für die Stadt gegenüber den ehemaligen Planungen voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten.

Die Kosten für die Errichtung der Strom- und Wasserversorgungsnetze werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen RWE und Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land getragen. Für die Stadt fallen hierbei keine Kosten an.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

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

Die Kanalisation ist weitgehend realisiert, der Ausbau der Straßen (teilweise verkehrsberuhigt) ist im Gange. Die verkehrsgerechte Anbindung des Plangebietes an die Münsterstraße wird nach Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt in Angriff genommen.

Weitere Flächen für die Anlegung von Straßen werden je nach Fortschritt und Fertigstellung der Bebauung benötigt und 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:

Ibbenbüren, 26.11.1987

Geändert

Ibbenbüren, 12.06.1989

Ibbenbüren, 09.12.1993

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgelegen
vom 06.04.94 bis 05.05.94
Ibbenbüren, 04.07.95
Im Auftrage:

STADT IBBENBÜREN
24

Änderungen aufgrund des erneuten Satzungsbeschlusses vom 30.03.95

1. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind Bedenken vorgetragen worden, die die Abtrennung eines Teilbereiches vom Geltungsbereich notwendig machte.

2. In der Zwischenzeit ist das Sägewerk stillgelegt worden und umgebaut worden. Es dient jetzt als Unterstellschuppen. Außerdem ist hier der Dieseltank mit Zapfsäule aufgestellt, so daß innerhalb dieses Gebäudes die Betankung der Fahrzeuge des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens stattfindet.

   Durch diese Maßnahme ist neben der Aufgabe des Sägewerksbetriebes eine Reduzierung der Belästigungen durch das Lohnunternehmen gegeben. - Die Betankungsanlage befand sich in unmittelbarer Nähe der nördlich angrenzenden Wohnhäuser und führte gerade im Sommer zu Geruchsbelästigungen.

   Des weiteren werden die Wartungs- und Reparaturarbeiten vorwiegend in geschlossenen Räumen durchgeführt, so daß unter Berücksichtigung des vorgesagten in diesem Bereich unter dem Aspekt der praktizierten gegenseitigen Rücksichtnahme die Immissionsprobleme als erträglich anzusehen sind, zumal in den letzten Jahren keine Klagen laut wurden.

3. Entlang des offenen Gewässers II Ordnung, Nr. 2540 ist beidseitig ein 5 m breiter Uferstreifen als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Für die östlich dieses Gewässers gelegenen Bauflächen soll eine gemeinsame Brücke bzw. ein Durchlaß angelegt werden. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen und auch die katastermäßige Einmessung sind in Vorbereitung.

4. Diese Kennzeichnung soll eine Signalwirkung darstellen und bei der Bebauung mit Wohnhäusern die Bauherren und die beteiligten Behörden sensibilisieren.

5. Wie auch unter Punkt 1 beschrieben, ist zwischenzeitlich das "Sägewerk" umgebaut worden, so daß die allgemeine Emissionslage sich verbessert hat.

6. Gegenstandslos aufgrund des Satzungsbeschlusses vom 30.03.95.