

B e g r ü n d u n g **zum Bebauungsplan Nr. 104 „Werthmühlenstraße“**

(Satzungsbegründung nach der öffentlichen Auslegung ergänzt)

1. Zweck und Notwendigkeit

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungen im Bereich der Werthmühlenstraße hat die Stadt Ibbenbüren für den Bereich 1997 eine Veränderungssperre erlassen und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Werthmühlenstraße“ beschlossen.

Der Planbereich ist im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt als Mischgebiet dargestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluß kommt der Stadt die Aufgabe zu, den Bereich planungsrechtlich so abzusichern, daß hier zur Erweiterung der Funktion und Entwicklung der Innenstadt eine ergänzende Versorgungsfunktion entstehen kann. Ziel der Stadtentwicklung ist es, den Mikrostandort zwischen Rathaus und Einmündungsbereich Werthmühlenstraße als Entwicklungspotential mit ergänzenden nicht zentrumstypischen Funktionen zu den Kernzonen des Stadtzentrums zu betrachten.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Münsterstraße bietet der Bereich gute Voraussetzungen für eine das Stadtzentrum unterstützende Nutzungsstruktur im Rahmen einer Mischgebietsausweisung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Werthmühlenstraße“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Festsetzungen

2.1 Art der Nutzung

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren werden die Bauflächen als Mischgebiet bzw. im nördlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung schließt auch die vorhandene Bebauung im Plangebiet ein.

2.1.1 Einschränkung der zulässigen Nutzungen

Wie bereits unter Pkt. 1 der Begründung dargelegt, liegt eine wesentliche Aufgabe die der Bereich übernehmen soll, in den das Stadtzentrum ergänzenden Nutzungen. Die Lagegunst des Plangebietes hinsichtlich der äußerst günstigen Verkehrsanbindung und der Nähe zum Stadtzentrum soll dazu genutzt werden, entsprechende Nutzungen anzusiedeln. Durch den Ausschluß bzw. die Gliederung soll die konzentrierte Ansiedlung nicht zentrumstypischer Nutzung gestärkt werden. Hier stützt sich die Stadt auf die Aussagen des Gutachtens ISH/Dr. Danneberg/1998. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß es sich bei der Münsterstraße um eine aufwertbare Achse mit der Funktion eines Vernetzungselementes zwischen dem Stadtzentrum und der Anschlußstelle BAB Ibbenbüren handelt, die ganz überwiegend nicht zentrumstypische Sortimente vorhält. Durch entsprechende textliche Festsetzung wird eine Nutzung durch zentrumstypische Branchen des Einzelhandels ausgeschlossen. Damit soll die Innenstadt gestärkt bzw. nicht beeinträchtigt werden und vorhandene Nutzungen entlang der Münsterstraße festgeschrieben werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl/GRZ

Die Grundflächenzahl wird im größten Teil des Planbereiches, dem Mischgebiet, mit 0,6 festgesetzt. Damit wird die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO erreicht. Im Bereich des WA ist die GRZ mit 0,4 ausgewiesen. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung, läßt aber für Erweiterungen noch den notwendigen Spielraum.

2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ

Entsprechend der Lage des Plangebietes werden unterschiedlich hohe Geschossflächenzahlen ausgewiesen. Der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend wird im WA eine GFZ von 0,8 und im MI eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Damit liegt der bauliche Schwerpunkt, dem auch städtebauliche Signalwirkung zukommen soll, im Eckbereich des Plangebietes, während die Verdichtung zur Wohnbebauung hin abgestuft ist.

2.2.3 Vollgeschosse

Mit der im Plangebiet insgesamt festgesetzten Zweigeschossigkeit wird zum einen der Bestand abgesichert, zum anderen aber soll ermöglicht werden, daß durch stapelbare Nutzungen wie Büros der Versiegelungsgrad reduziert werden kann.

2.3 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind im WA ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt, während für das MI die abweichende Bauweise, als offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m ausgewiesen ist, da schon die vorhandene Struktur sehr unterschiedlich ist.

2.4 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden relativ großzügige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. In der Regel hatten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m von den Hauptverkehrsstraßen. Wo bereits heute die Bebauung näher heranreicht, ist im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ein Befreiungstatbestand definiert, der städtebaulich wünschenswerte bauliche Überschreitungen zuläßt.

2.5 Grünbestand

Der im Geltungsbereich vorhandene erhaltenswerte Baumbestand ist entsprechend als Einzelbaum oder als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

3. Verkehr

Das Plangebiet ist hervorragend an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Verbindung zwischen Münsterstraße und Werthmühlenstraße durch ein Gehrecht planungsrechtlich abgesichert.

4. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der Verkehrslärmbelastigungen der Münsterstraße (B 219) und der Werthmühlenstraße.

Die Stadt stützt sich bei der Ermittlung der Lärmbelastigungen im Planbereich auf eine Untersuchung aus dem Jahre 1993 zur vergleichbar gelagerten Situation des Bebauungsplanes Nr. 130 „Münsterstraße-Ost“.

Die damalige Untersuchung ergab, bei für das Jahr 2005 prognostizierten 17.500 Kfz/24h auf der Münsterstraße, einen Emissionspegel von 70 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts. Die Werte werden durch die Verkehrsemission der Werthmühlenstraße (ca. 16.300 Kfz/24 h) noch geringfügig erhöht, so daß sich tagsüber aus den überlagernden Lärmquellen ein resultierender Gesamtpegel von 75 dB(A) im Kreuzungsbereich ergibt. Damit überschreiten die errechneten Emissionspegel die in der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - angegebenen Planungsrichtpegel für Mischgebiete. Die o. g. Planungsrichtwerte lassen sich in der Nähe von Verkehrswegen oftmals nicht einhalten. Es ist daher ein passiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzfenstern vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in der Stadt Ibbenbüren tätigen Versorgungsträger und ist durch die vorhandenen Leitungstrassen ausreichend erschlossen.

Ablagerungen bzw. kontaminierte Betriebsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Allerdings befindet sich an der Münsterstraße eine ehemalige Tankstelle. Eine Ersterfassung ist bereits erfolgt.

Die 1978 stillgelegte Tankstelle bestand gemäß den übergebenen Unterlagen zu Betriebszeiten aus einer Zapfinsel mit drei Kraftstoffsäulen, einer oberirdischen Dieseltankanlage und vier nördlich des Tankstellengebäudes eingebauten Unterflurtanks. Die oberirdische Bausubstanz des Tankstellenbetriebes ist noch vorhanden. Das Gebäude wird heute von einem Schnellimbiß genutzt. Die tanktechnischen Einrichtungen sind zurückgebaut. Ob die unterirdischen Behälter ausgebaut wurden, ist nicht dokumentiert. Es ist nicht auszuschließen, daß sich die stillgelegten Behälter noch im Untergrund befinden.

Es wurden bei den Sondierungen keine relevanten Boden-/Bodenluftverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe oder BTEX-Aromaten festgestellt.

Eine Beeinträchtigung der im Nahbereich geplanten Baumaßnahmen, ausgehend vom untersuchten Tankstellengelände, ist auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen nicht zu besorgen.

Es ist nicht auszuschließen, daß die in den alten Unterlagen verzeichneten Kraftstofftanks zumindest teilweise noch auf dem Untersuchungsgelände vorliegen. Sollten zukünftig direkt auf dem Tankstellengelände Tiefbauarbeiten stattfinden, ist dies zu berücksichtigen.

Der genannte Altstandort ist im Bebauungsplan durch Darstellung und Text gekennzeichnet.

Darüber hinaus ist die sanierte Verdachtsfläche „Münsterstraße/Ecke Werthmühlenstraße (Lfd. Nr. 07 - 124/UV) im Plangebiet gekennzeichnet.

Die Bodenverunreinigungen wurden im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück saniert. Eine Nutzungseinschränkung für die Verdachtsfläche besteht nicht.

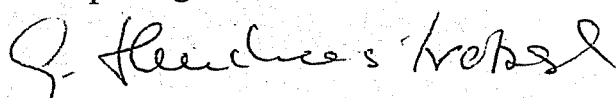
6. Gestaltung

Im Rahmen einer textlichen Festsetzung werden für das festgesetzte Mischgebiet Werbeanlagen reglementiert. Damit soll im gesamten Plangebiet das zunehmend zu beobachtende Entstehen von hohen und fernwirksamen Werbemasten und Werbegittern ausgeschlossen werden.

7. Eingriffsregelung

Da es sich bei dem Planbereich um einen bislang unbeplanten Innenbereich handelt und durch die Überplanung nur bislang schon nach § 34 BauGB bestehende Baunutzbarkeiten bestätigt werden, entsteht keine Ausgleichspflicht.

Stadtplanungsamt



Henckens-Kratzsch

Aufgestellt: im Juli 1999