

# **B e g r ü n d u n g**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Blaue Ecke“**

### **Erfordernis der Planung**

Der aus dem Jahre 1979 stammende Bebauungsplan entspricht in einigen Punkten nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen. Hier sind insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Flächen sowie Baugebietsausweisungen zu nennen.

Die heutig geltenden Ziele des Städtebaues sind in einem Rahmenplan 1991 definiert worden.

Diese Ziele sollen in den zukünftigen Bebauungsplänen konkretisiert werden.

Statt einer generellen Änderung des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes soll jeweils für kleinere Teilbereiche bei Bedarf der Plan geändert werden, damit sich die Stadtplanung den sehr unterschiedlichen Zeitabläufen geplanter Umstrukturierungen besser anpassen kann.

Das Amtsgericht hat seine ursprünglich vorgesehenen Erweiterungsabsichten reduziert und nach neuem Konzept auch schon realisiert. Die für die ursprüngliche Erweiterung angekauften zwei Wohnhäuser an der Ledder Straße sollen einer allgemeinen, z. B. privaten Nutzung / Bebauung zugeführt werden. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes notwendig. In dieser Änderung soll insbesondere auch die Fußwegeverbindung vom Aasee zum Bahnhof und Schulzentrum rechtlich abgesichert werden.

### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist das Plangebiet bisher als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Das im Detail geänderte Entwurfskonzept steht Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums der Kernstadt. Es wird nördlich von der Ledder Straße, westlich von der Münsterstraße eingegrenzt.

Eine Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz - hier auch Stadtbus - ist durch die zentrumsnahe Lage gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich beidseitig der Münsterstraße vor dem Amtsgericht. Alle zentrumsstypischen Einrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in 5 - 10 Gehminuten erreichbar.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Absatz 7 Baugesetzbuch als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

### **Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet und seine Nachbarschaft ist straßenbegleitend weitgehend mit zweigeschossigen (teils dreigeschossigen Gebäuden bebaut. Über den Vollgeschossen dominieren Walm- und Satteldächer mit einer teilweisen hohen Dachneigung.

Geschäftsnutzungen bzw. Dienstleistungsunternehmen sind hier im Wechsel mit Wohnnutzungen angesiedelt.

Das alte Amtsgericht ist ohne den neuen Anbau in der Denkmalliste unter A 083 eingetragen.

Im Südosten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 132 „An der Diekwiese“ an das Änderungsgebiet an.

### **Erschließung, Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die umgebenden städtischen Straßen von der Ledder Straße aus erschlossen. Für die innere Erschließung wird die vorhandene Zufahrt zum Amtsgericht als öffentliche Straße umgewidmet.

Die neue Straße ist so gestaltet und dimensioniert, dass alle bebaubaren Grundstücke erschlossen sind.

Der Entwurf enthält eine Verbreiterung der Verkehrsfläche an der Ledder Straße, da es für erforderlich gehalten wird vor der Einmündung der Raheneschstraße in die Ledder Straße eine Linksabbiegespur einzuplanen. Damit sollen die dort regelmäßig auftretenden Rückstau-probleme zukünftig vermieden werden. Darüber hinaus ist es sinnvoll südlich der Ledder Straße neben dem Fußweg einen Radweg einzuplanen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie Fernmelde- und Kommunikationsleitungen erfolgt durch die vorhandenen und nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Das notwendige Löschwasser wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Die an der neuen Erschließungsstraße neu zu errichtenden Gebäude werden über vorhandene Leitungen im Trennsystem entwässert und der zentralen Kläranlage zugeführt. Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

Die Wertstoffe, Altpapier, Gelbe Säcke usw. werden unter Beachtung der geltenden Gesetze eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. wiederverwertet.

## **Inhalt des Bebauungsplanes**

### **Bauliche und sonstige Nutzungen**

Die zu entwickelnden Flächen werden als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung überplant.

Die gemäß Absatz 2 allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6, 7 und 8 sollen im Hinblick auf die räumliche Nähe zum denkmalgeschützten Amtsgericht ausgeschlossen werden.

Das Maß der Nutzung im Plangebiet wird mit der Festsetzung von maximal dreigeschossiger Bauweise der Umgebungsbebauung angepasst. Diesem Ziel dient auch die Begrenzung der Firsthöhe.

### **Umwelt und Naturschutz**

Da es sich um seit langem bebaute Grundstücke handelt, findet die Ausgleichsregelung keine Anwendung. Für den außergewöhnlichen Baumbestand (zwei Bäume) vor dem alten Amtsgericht werden Erhaltungsgebote festgesetzt.

Da hier ein bereits bebautes Gebiet nur nachverdichtet wird, ist der Forderung nach sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Festsetzungen der Grundfläche ist die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt.

### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sind durch die Eintragung des alten Amtsgerichtes in die Denkmalliste berücksichtigt. Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

Zum Schutz nicht vermuteter aber eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, dass der folgende Text im Bauschein aufzuführen ist:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodenpflege, Münster, ☎ 02 51 / 21 02-52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

### **Altlasten und Immissionsschutz**

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preußische Landesaufnahme 1895 - M 1 : 25.000) wurde festgestellt, dass die in dem Planbereich gelegenen Bauflächen gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören, zumal bei der Errichtung der umgebenden Gebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden.

Von den tangierenden Straßen als Hauptdurchgangsstraßen der Stadt gehen Lärmemissionen aus. Da hier eine weitgehend geschlossene Bebauung vorhanden ist, sind aktive Schutzmaßnahmen bis auf das Aufbringen eines lärmindernden Fahrbahnbelages nicht möglich. Aus diesem Grund werden für die erste Bauzeile passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem seinerzeit aufgestellten Lärmschutzgutachten im Plan festgesetzt.

### **Planverwirklichung und Folgemaßnahmen**

Die neu im Plan aufgenommene Erschließungsstraße ist in der Örtlichkeit bereits ausgebaut vorhanden. Der nach Süden weiterführende Fuß- und Radweg (Wegerecht) soll durch die Stadt demnächst realisiert werden (als Teil einer geradlinigen Verbindung Bahnhof - Aasee).

#### Aufgestellt:

Ibbenbüren, 21. Juni 2004

**stadt ibbenbüren**

Stadtplanungsamt



Thiele