

1. Anlass und Ziel der Planung/ Planverfahren

Bereits im Jahr 2006 ist der Bebauungsplan Nr. 121 „Lessingstraße“ rechtskräftig geworden. Durch diesen Bebauungsplan konnten im Bereich des Aasees nördlich der Ledder Straße Wohnbaugrundstücke in einer zentrumsnahen Lage ausgewiesen werden. Der städtebauliche Entwurf wurde seinerzeit von einer privaten Investorin erstellt und die Flächen anschließend auch durch diese vermarktet.

Nunmehr ist die Bebauung nahezu abgeschlossen und die Investorin ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, ein weiteres Bebauungsplanverfahren durchzuführen mit dem Ziel, weitere angrenzende Flächen für eine Wohnbebauung mit hohem Wohnwert vorzusehen.

Das bereits rechtskräftige Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Lessingstraße“ sah im Vorentwurf einen größeren Planbereich vor, als er später als Satzung beschlossen wurde. Ursache für den reduzierten Planbereich war seinerzeit der nicht ausreichend nachgewiesene ökologische Ausgleich.

Die nun anstehende Planung bleibt ebenfalls hinter der ursprünglichen Entwurfsplanung zurück und umfasst eine Größe von insgesamt rd. 2.605 qm.

Der mit dem Investor verabredete ökologische Ausgleich kann dabei noch aus der Kompensationsfläche am Poggenkamp gedeckt werden.

Mit diesem nun vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen in exponierter Lage in der Nähe zur Innenstadt und zum Freizeit- und Erholungsraum Aasee weitere Wohnangebote in Form von Gebäuden mit mehreren Wohnungen geschaffen werden. Hiermit nimmt die jetzt geplante Bebauung die Entwicklung auf, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplanbereich vorhanden ist.

Der Bebauungsplan kann gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm Grundfläche handelt. Somit entfällt eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Für das Vorhaben gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) BauGB und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

2. Aufstellungsbeschluss/ Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 a „Lessingstraße-Nord“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich für diesen Bebauungsplan ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgesetzt und zudem der Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 2.605 qm und wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen First-/Gebäudehöhe von 10,00 m in offener Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise wird dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für den Planbereich wird geregelt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben eingeengt, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung gesichert werden.

Eine Begrenzung der Gebäude-/ Firsthöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen.

Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten und – einschnitte erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und in ihrer Gesamtlänge begrenzt.

Um einen gefälligen Eindruck von den öffentlichen Verkehrsanlagen zu den privaten Baugrundstücken zu sichern, sind Festsetzungen zu Einfriedungen, Abfallgefäße und Mobilfunkantennen in den Planbereich aufgenommen worden.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden; dabei sind die in den Bebauungsplan aufgenommenen textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Schutz der festgesetzten Pflanzehaltungsgebote zu beachten.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist über den Stichweg (Flurstück 705), ausgehend von der Lessingstraße mit Anschluss über die Wagenfeldstraße zur Ledder Straße vorgesehen. Die im Planbereich gelegene Verlängerung des Stichweges ist dabei als private Wegefläche festgesetzt. Diese Fläche ist im Bebauungsplan mit einem Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht belegt.

Darüber hinaus ist die Erschließung des Grundstückes im Nordosten von der Wagenfeldstraße über die bereits vorhandene Zufahrt zulässig. Der Gehölzbestand entlang der Wagenfeldstraße, südlich der vorgenannten Zufahrt, wird dabei innerhalb einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Erweiterung der Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsträger.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind der Stadt z.Zt. keine Bodenbelastungen durch Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (MBL.NW.S.582) bekannt.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Für eventuell vorhandene Bodendenkmale ist ein Hinweis zur Verhaltensweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Immissionsschutz

Die auf den Planbereich einwirkenden Lärmimmissionen resultieren vorwiegend aus dem Verkehrslärm der Ledder Straße und dem Schulbetrieb der nordwestlich angrenzenden Roncalli-Schule. Die umliegenden, langjährigen Bebauungen, ohne gesonderte Schallschutzmaßnahmen, lassen für den Planbereich die Lage innerhalb eines, unterhalb der relevanten Immissionsgrenzwerte befindlichen Bereiches annehmen.

In Abschätzung mit Lärmbelastungen vergleichbarer Situationen ist eine Belastung im Lärmpegelbereich III anzunehmen. Dabei sind Fenster, die den Anforderungen des gesetzlich vorgeschriebenen Wärmeschutzes im Hinblick auf Luftdichtigkeit und Wärmedurchgangswiderstand genügen, auch geeignet, um den passiven Schallschutz im Lärmpegelbereich III (Schallschutzklasse 2, Schalldämmung $R'_{w} > 32$ dB) zu erfüllen. Wie vor beschrieben sind Fenster der Schallschutzklasse 2 aus Wärmeschutzgründen bereits gesetzlich vorgeschrieben, so dass auf eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

4.5 Ökologische Bestandsbeschreibung, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Die vorhandenen Gehölze und Bäume im Planbereich wurden seinerzeit im Vorfeld der Planung vermessungstechnisch aufgenommen und fachlich in Zusammenarbeit mit dem Garten- und Friedhofsamt Stadt Ibbenbüren erfasst und bewertet.

Die schützenswerten Bäume und Gehölzstrukturen entlang der Wagenfeldstraße werden nun durch Erhaltungsgebote im Bebauungsplan gesichert.

Lediglich wenige der erhaltenswerten Bäume im Garten im nordöstlichen Planbereich müssen bei Bebauung entfallen, um eine praktikable Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Im Zuge von Baumaßnahmen wird dafür Sorge getragen, dass der Gehölzbestand im Grenzbereich zur Roncalli-Schule erhalten bleibt bzw. bei Abgang durch vergleichbare Neuanpflanzungen ersetzt wird.

Artenschutz (Vorprüfung)

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 10/2011).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die vorliegende Bebauungsplanung wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², auch unter Einbeziehung des bereits realisierten Bebauungsplanung Nr. 121 „Lessingstraße“, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt **und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.**

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

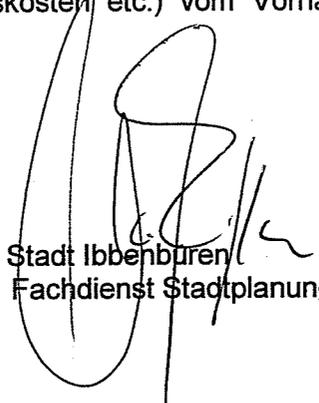
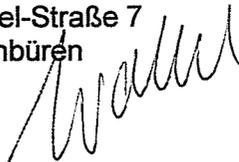
Dennoch ist bereits im Zusammenhang mit dem damaligen Verfahren festgelegt worden, dass im Fall einer Erweiterung von Wohnbauflächen vom Investor ein Ausgleich erbracht wird. Hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

4.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (z.B. Planungskosten etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden.

aufgestellt: 24.08.2010
überarbeitet: 10.10.2011
H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung