

99

Begründung zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 129 "Kiefernweg/Kiebitzgrund" der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planung

Die Bereitschaft etlicher Grundstückseigentümer ihre noch freien Grundstücksflächen einer Bebauung zuzuführen sowie die notwendigen Straßenbaumaßnahmen realisieren zu können, erfordert die Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 129 "Kiefernweg/Kiebitzgrund".

Die gem. § 3 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in Form einer öffentlichen Versammlung, in der die Ziele und Zwecke der Planungen erläutert und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde, durchgeführt. Den Bürgern wurden insgesamt drei Bebauungsvorschläge vorgestellt. Auf der Grundlage des von den Bürgern mehrheitlich befürworteten Bebauungsvorschlages wurde unter Berücksichtigung einiger Änderungen der vorliegende Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet und vom Rat in seiner Sitzung am 30.06.88 die Änderung und Ergänzung des o. a. Bebauungsplanes beschlossen.

Am 13.12.1990 wurde vom Rat die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Plan hat in der Zeit vom 30.04.1992 bis zum 29.05.1992 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund umfangreicher Bedenken aus der Bürgerschaft, die mit weitgehenden Änderungen des inneren Verkehrssystems verbunden sind, wurde am 18.12.1992 eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Aufgrund umfangreicher weiterer Änderungen und der Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Vorschriften wurde am 01.09.1994 der Offenlegungsbeschluß erneut gefaßt.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des dem Siedlungsschwerpunkt "Zentrum" zugeordneten Wohnplatz "Schierloh". Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 a "St-Josef-Straße", der die angrenzenden Sport- und Gewerbeflächen planungsrechtlich absichert, an den zu ändernden und zu ergänzenden Bebauungsplan an.

Im Osten verbleibt ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 129 "Kiefernweg", für den ein Änderungsbedürfnis nicht gegeben ist, bestehen.

Sonstige Bebauungspläne, Schutzbereiche und -gebiete berühren das Plangebiet nicht.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung und -Ergänzung 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 Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Wohndichte dargestellt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte FNP der Stadt Ibbenbüren stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Eine kleine Fläche im Westen, die für die Anlegung eines Abschirmwalles mit Begrünung vorgesehen ist, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gem. § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Durch die Änderung und Ergänzung werden Fragen der überörtlichen Planung und Raumordnung nicht berührt.

Eine gemeindliche Entwicklungsplanung im Sinne des § 1 (5) BBauG ist für die Stadt Ibbenbüren nicht beschlossen, so daß eine Anpassung entfällt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -ergänzung

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich sind nur Wohnhäuser vorhanden. Die freien Grundstücke werden weitgehend extensiv gärtnerisch genutzt.

Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung, im Norden Landwirtschaft und im Westen, wie unter Punkt 2 beschrieben, das Sportzentrum "Schierloh" an den Änderungs- und Ergänzungsbereich an.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die HAUPTerschließung erfolgt durch die das Plangebiet tangierende Johannes-Straße, die auch den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz sichert. Des weiteren sind über Wohnstraßen mit entsprechenden Stichstraßen die Grundstücke erschlossen, so daß auch weitere Baumöglichkeiten entsprechend den Wünschen der Eigentümer gegeben sind.

Die Wohnstraßen innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Das Wohnstraßennetz wird so angelegt und dimensioniert, daß alle Baugrundstücke voll erschlossen werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Der Standort der im Planbereich vorhandenen Transformatorenstation ist als Versorgungsfläche dargestellt. Außerdem sind die im Plangebiet vorh. 10 kV-Erdkabel im Plan eingetragen.

Der Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich.

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

Für die Löschwasserversorgung stehen mindestens 800 l Löschwasser/Minute über 2 Stunden zur Verfügung. Soweit das Löschwasser dem Trinkwasserrohrnetz entnommen wird, werden Hydranten in Abständen von 80 - 120 m angeordnet.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gem. DIN 14090 angelegt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwässer werden über das vorhandene bzw. im Bau befindliche Entwässerungsnetz der zentralen Kläranlage zugeführt.

Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt.

Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken zu verrieseln bzw. für Bewässerungszwecke zu verwenden. Im Plangebiet sind gelb-graue Fein- und Mittelsande bzw. gelbweiße bis graue Feinsande anzutreffen, die wasserdurchlässig sind. Durch die Entwässerungssatzung ist gleichwohl sichergestellt, daß sämtliches Regenwasser in die Kanalisation abgeleitet werden kann.

Entsprechend den derzeitigen Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfall- und Wertstoffe gesammelt.

Der im Planbereich anfallende Restmüll wird abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

6.1 Bauliche Nutzung

Die überwiegenden Flächen im Planbereich sind als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den Bestand und läßt weitere Wohnnutzungen zu.

Die ausgewiesenen Wohngebiete sind vornehmlich für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen.

Der westliche Planbereich ist als Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche dient als Pufferzone zwischen der Wohnbebauung und den vorhandenen und geplanten Anlagen des Sportzentrums "Schierloh". Hier ist ein Wall und eine Spielwiese angelegt.

An zwei Stellen sind im Plangebiet Kinderspielplätze ausgewiesen. Die Spielflächen für Kleinkinder sind auf den Privatgrundstücken selbst anzulegen.

Die Grünflächen und auch die Verkehrsflächen sind fast ausschließlich im Eigentum der Stadt und werden auch von dieser ausgebaut, gestaltet und bepflanzt, so daß auf restriktive grünplanerische Festsetzungen verzichtet werden kann.

Des weiteren sind die Wohnstraßen so geführt und geplant, daß alle Grundstücke optimal erschlossen sind.

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.

Bei eingeschossiger Bauweise soll eine Dachneigung von 45° - 48° gewählt werden, wobei bei einer vollen zweigeschossigen Bauausführung die Dachneigung kleiner als 30° festgesetzt ist. Diese Festsetzungen stellen bei den verschiedenen Bauweisen eine fast gleiche Firsthöhe sicher, ohne jedoch unnötige Zwänge vorzuschreiben und stellen somit eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung sicher.

Dachgauben bzw. Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, um einen ausreichenden Spielraum für den Ausbau der Dachgeschosse zu gewährleisten.

Weitere Festsetzungen wurden mit Rücksicht auf die sehr differenzierte vorhandene Bebauung nicht getroffen.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

6.4 Umweltschutz - Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

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

Auch neuere Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören. Auf einen Gutachterbericht für eine Gefährdungsabschätzung kann somit verzichtet werden.

Altlasten sind nicht vorhanden.

6.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von einem Sportzentrum im Westen tangiert. Diese Sportanlagen mit entsprechenden Besucheraufkommen und entsprechenden Lärmemissionen verursachen aufgrund ihres ausreichenden Abstandes zur geplanten und vorhandenen Wohnbebauung keine Immissionskonflikte. Aus optischen Gründen ist auf der als Pufferzone ausgewiesenen Grünfläche eine Aufschüttung festgesetzt, die nur als optische Abgrenzung zum Sportzentrum eine Wohnumfeldverbesserung bewirken soll.

Dieses ist durch ein lärmtechnisches Gutachten zum angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 A "St.-Josef-Straße" belegt und ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht berührt; für die vorhandenen und geplanten Wohngebäude sind keine negativen Einwirkungen bzw. Belästigungen zu erwarten.

Die mit der Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verbundenen Emissionen sind angesichts der dörflichen Situation als ortsüblich und zumutbar anzusehen.

6.6 Landschaftspflege, Grüngestaltung

Der Planbereich liegt weder in einem Landschafts- noch in einem Naturschutzgebiet. Vorhandener Baumbestand bzw. erhaltenswerte Gehölzbestände sowie sonstige schützenswerte Landschaftsteile sind nicht vorhanden.

Hauptinhalt des Planes ist die rechtliche Absicherung der weitgehend vorhandenen Straßenflächen, so daß durch diesen Plan Flora und Fauna nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die mögliche Restbebauung stellt eine sogenannte Nachverdichtung dar; für diese Planungen, die zwar als Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu werten sind, dient dieser Bebauungsplan der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Weitere umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist, soweit die Bebauung realisiert ist, intensiv durchgrünt, so daß auf Festsetzungen bezüglich des nachträglichen Anpflanzens von weiteren Laub- und Obstbäumen verzichtet werden kann und somit dem Gebot der Planungsenthaltsamkeit entspricht.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen jedoch bei Realisierung von Neubauvorhaben Berücksichtigung finden. Deswegen sind Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, daß bei Errichtung neuer Bauvorhaben pro 250 m² angefangener Grundstücksfläche ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist.

Das gleiche gilt für die Schaffung von jeweils 4 neuen Stellplätzen.

Hierzu wird ermittelt, daß allein durch diese Festsetzungen mindestens 50 neue Bäume im Plangebiet gepflanzt werden.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen in den Bauschein übernommen werden.

Die vorgenannten Pflanzgebote dienen sowohl der landschaftlichen Einbindung als auch der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB (z. B. Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen etc.).

Der vorliegende Bebauungsplan wird auch aufgestellt, um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken.

7. Kosten

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und die Erschließungsanlagen sind als Baustraßen erstellt. Hierfür ist die Stadt in Vorleistung gegangen bzw. sind Abschlagszahlungen erhoben worden. Ein endgültiger verkehrsberuhigter Ausbau und eine endgültige Abrechnung unter Abzug der üblichen Anliegerleistungen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Mittel wurden bei Durchführung der Maßnahmen je nach Bedarf haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Maßnahmen der Strom-, Telefon- und Wasserversorgung werden von den jeweiligen Versorgungsträgern durchgeführt. Die Kosten wurden von den Abnehmern in Form von Anschlußgebühren getragen. Für die Stadt fallen hiermit keine Kosten an.

Die Fußwege, Spielplätze und Grünanlage werden von der Stadt finanziert. Kosten für die Anlieger entstehen nicht.

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 vorgesehen.

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, 21.03.1990

Ergänzungen:

Ibbenbüren, 10.10.1990

Ibbenbüren, 04.08.1994

Stadt Ibbenbüren



Stadtplanungsamt

