

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130
"Münsterstraße-Ost" der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planaufstellung

Am 15.02.1982 hat der Rat der Stadt Ibbenbüren für den Bereich zwischen der Münsterstraße (B 219) (jetzt L 832) und dem Tecklenburger Damm (L 504) beschlossen:

Durch diesen Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine kontinuierliche und geordnete Weiterentwicklung dieses zum Teil bereits bebauten Bereiches geschaffen werden.

Durch eine rege Baunachfrage in diesem Bereich sowie aufgrund eines zunehmenden Bodenverkehrs in diesem Gebiet ist das Erfordernis gegeben, die übrigen Bauflächen sinnvoll zu erschließen und eine Ergänzung bzw. Neuordnung des Straßensystems durchzuführen.

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes war daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel qualifizierter Festsetzungen im Sinne des § 30 BBauG erforderlich.

Als weiterer Grund ist die Deckung des dringenden Wohnbedarfs - hier insbesondere der geplante Mietwohnungsbau an der Berkenburg - zu nennen.

Die Bürger wurden gem. § 2 a (2) BBauG an der Planung beteiligt. In einer öffentlichen Versammlung am 26.05.1981 wurden den interessierten Bürgern die Planungen anhand von Alternativen aufgezeigt. Im Rahmen der Versammlung wurden im Einvernehmen mit den Bürgern gleichzeitig auch die Möglichkeiten verkehrsberuhigter Maßnahmen für diesen Bereich erörtert.

Der Bebauungsplan beinhaltet weitgehend die wesentlichen Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.

In der Zeit vom 15.02. bis 15.03.1984 fand eine erste öffentliche Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG statt.

Die seinerzeit von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind weitgehend übernommen worden.

Vom 15.05. bis zum 15.06.1987 wurde eine weitere öffentliche Auslegung durchgeführt. Danach wurde der Beb. Plan als Satzung beschlossen und der Höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wegen unbewältigter Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft sowie nicht ausreichender Berücksichtigung der gewerbeaufsichtlichen Belange wurde die Genehmigung versagt.

Zwischenzeitlich sind verschiedene Gutachten erstellt worden, die neben der Behandlung neuere Erkenntnisse in bezug auf den Umweltschutz berücksichtigen, hier insbesondere die Schallschutz- und Altlastenprobleme.

Aufgrund neuer Rechtsgrundlagen und der fortschreitenden Bodenordnungsmaßnahmen ist der Beb. Plan komplett neu gefaßt worden.

2. Einfügung in die Raumordnung, der überörtlichen Planung und die Bauleitplanung der Stadt

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungsschwerpunktes Zentrum. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Fragen der überörtlichen Planung und Raumordnung berührt.

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 06.04.1978 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19.04.1978 wirksam geworden ist, sind die nach dem Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehenen Flächen bereits in einem Änderungsverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

Diese Änderung ist ebenfalls wirksam.

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

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten bzw. Nordosten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 "Aasee".

Im Norden bzw. Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 104 "Werthmühle" und im Westen an den Bebauungsplan Nr. 111 "Münsterstraße-West", für die die Aufstellung vorgesehen ist.

Im Südwesten wird das Plangebiet von dem rechtsverbindlichen Beb. Plan Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd" tangiert.

Im südlichen Planbereich verläuft eine Hauptfrischwasserleitung NW 450 der Preussag AG mit Steuer- und Telefonkabel. Für diese Leitung ist ein 6 m breiter Schutzstreifen festgesetzt.

Sonstige Schutzbereiche und -gebiete berühren das Plangebiet nicht.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

Das gesamte Plangebiet ist eben und, wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung durchsetzt.

Entlang der Münsterstraße sind verschiedene kleingewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungsbetriebe, wie Gaststätte, Tankstelle, Lebensmittelgeschäft usw. vorhanden. Im übrigen sind die noch freien Flächen kleinlandwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.

4.2 Bestand außerhalb des Bebauungsplanes

Im Norden und Westen schließen von Wohnbebauung geprägte stadtzentrumnahe Gebiete an.

Im Osten liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 "Aasee" mehrere Gewerbebetriebe.

Nach Süden geht die Bebauung allmählich in die freie Landschaft über. Hier befinden sich auch die landwirtschaftlichen Betriebsstätten, die auf das Plangebiet einwirken und für deren Verträglichkeitsnachweis ein Gutachten erstellt worden ist.

5. Erschließung und Entsorgung

5.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangieren Landstraßen L 832 (Münsterstraße) und L 504 (Tecklenburger Damm), die den Anschluß an das überörtliche Straßennetz sicherstellt. Die Anknüpfungspunkte werden in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt ausgestaltet.

Ansonsten sind nur fußläufige Anbindung vorgesehen. Durch bauliche Maßnahmen wird sichergestellt, daß ein Befahren der zu den Landstraßen hinführenden Fußwege durch Kraftfahrzeuge nicht möglich ist.

Wie unter Punkt 1 beschrieben, sollen die Wohnstraßen innerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

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

5.2 Versorgung

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

Gegebenenfalls erforderlich werdende Neu- bzw. Umverlegungen von Versorgungsleitungen werden im Einvernehmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorgenommen.

* 5 Die Standorte der Transformatorstationen sowie die Führung der Versorgungsleitungen mit den jeweiligen Leitungsrechten sind im Bebauungsplan eingetragen.

* 4 Ein Anschluß des Bebauungsplanes an das Erdgasversorgungsnetz des RWE ist möglich.

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.

* 3 Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gem. DIN 14090 angelegt.

5.3 Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert.

Der Planbereich liegt überwiegend innerhalb des Entwässerungsgebietes III des ZAP der Stadt Ibbenbüren. Ein geringer Flächenanteil im südwestlichen Bereich wurde bisher entwässerungsmäßig nicht überplant. Die verkehrsmäßige Erschließung des Planbereiches bedingt eine Anpassung und Ergänzung der Kanalisationsplanung an die neue Situation.

In diesem Zusammenhang wird auch die generelle Untersuchung über die Ableitung und Behandlung des Regenwassers im östlichen Stadtbereich erfolgen.

Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken zu verrieseln bzw. für Bewässerungszwecke zu verwenden. Im Plangebiet sind gelbgraue 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. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Hauptbestandteil des Bebauungsplanes ist, wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, eine ordnungsgemäße städtebauliche Weiterentwicklung der im Bereich zwischen den Straßen Tecklenburger Damm und Münsterstraße bereits vorhandenen Bebauung.

Die ausgewiesenen Wohngebiete sind vornehmlich für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen, die den in Ibbenbüren vorherrschenden dringenden Wohnbedarf decken sollen.

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

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.

Im allgemeine^{rn} wird eine ein- bis zweigeschossige Bauweise nicht überschritten.

Um ein der bestehenden Bebauung entsprechendes Erscheinungsbild zu sichern, wurden in dem Bebauungsplan nur Festsetzungen zur Dachneigung getroffen.

In Anlehnung an die vorhandenen Dächer und als wichtiges Gestaltungselement wurden die Dachneigungen festgesetzt. Eine Toleranzgrenze von plus/minus drei Grad, wie in der geltenden Rechtsprechung zugebilligt wird, ist auch im Bebauungsplan grundsätzlich zulässig.

Die Festsetzung der Dachneigung ist notwendig, um ein ansprechendes Gesamtbild auch im Hinblick auf die bestehenden Bauansätze und somit die Integrität der geplanten Bebauung in die bestehende zu erreichen.

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 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von zwei Landstraßen (L 504 + L 832) tangiert.

Diese Straßen haben als klassifizierte Straßen überörtliche Verkehrsbedeutung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärm Lärmemissionen.

Im Süden liegen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes landwirtschaftliche Anwesen, wobei der im Plangebiet liegende Nebenerwerbsbetrieb bei einer Bebauung der Flächen aufgegeben wird.

Für die außerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Haupt- bzw. Vollerwerbsbetriebe wurde ein Emissionsgutachten erstellt, wonach unter Berücksichtigung ihrer Größe und Lage (Hauptwindrichtung) der Nachweis erbracht wurde, daß eine Bebauung im Plangebiet möglich ist, ohne daß erhebliche Belästigungen auftreten.

Durch das Gutachten wird sichergestellt, daß die das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand gesichert sind und im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Beeinträchtigung weitgehend vermieden wird.

Bei Nachnutzung der Gebäude des ehemaligen Kalksandsteinwerkes, dessen Bestandschutz erloschen ist, wird auf die vorhandene und geplante Bebauung Rücksicht genommen.

Nördlich der v. g. Landstraße 504 (Tecklenburger Damm) ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 "Aasee" ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet ist so gegliedert, daß hieraus keine Emissionen zu erwarten sind.

Durch ein schalltechnisches Gutachten ist geklärt worden, wie sich die künftige Lärmbelastung durch die beiden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen darstellt und daraus abgeleitet, durch welche Maßnahmen gegebenenfalls bei Überschreiten der zulässigen Richtwerte Belästigungen unterbunden bzw. durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemindert werden können.

Maßnahmen aktiven Schallschutzes, die für Linienschallquellen (wie etwa eine Straße) zwecks Erzielung einer genügenden Abschirmwirkung nicht nur entsprechend nahe, sondern vor allem über längere Strecken zusammenhängende Lärmschutzbauwerke erfordern, können hier aus technischen Gründen nicht realisiert werden.

Es verbleibt die Festsetzung von passivem Schallschutz für lärmempfindliche Räume in Form von Schallschutzfenstern.

Diese Maßnahmen sind im Beb. Plan festgesetzt.

Die vorbeschriebenen Gutachten sind Anlage zur Begründung.

6.4 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.

Zur Einbindung des Planbereiches in die freie Landschaft ist entlang der südlichen Plangrenze ein Pflanzgebot für standortgerechte heimische Gehölze festgesetzt.

Hauptinhalt des Planes ist die rechtliche Absicherung der weitgehend vorhandenen Straßenflächen, so daß durch diesen Plan Flora und Fauna nicht weiter wesentlich beeinträchtigt wird. 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 Beb. Planes Münsterstraße-Ost nicht zu erwarten, vielmehr wird durch das Pflanzgebot zumindest der Übergang zur freien Landschaft gesichert.

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.

Im Plan ist jedoch für die Errichtung neuer Bauvorhaben textlich festgesetzt, daß pro 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.

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

6.5 Umweltschutz-Altlasten

Aufgrund von Überprüfung alter Karten und Pläne (königlich preußische Landesaufnahme von 1 : 95 u. a) wurde festgestellt, daß die vom Beb. Plan betroffenen Flächen früher forst- und landwirtschaftlich genutzt worden sind.

Es ist jedoch aufgrund bekanntgewordener Nutzungen für eine Fläche an der Münsterstraße eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Hier bestand ein Busunternehmen mit einer Diesel-Kraftzapfanlage. Die notwendigen Untersuchungen sind in Auftrag gegeben.

Des weiteren ist für ein Tankstellengrundstück eine Kennzeichnung vorgenommen worden. Bei dem Neubau dieser Tankstelle wurden Altlasten vorgefunden. Im Einvernehmen mit den Fachbehörden ist diese Altlast im Rahmen einer Sicherungssanierung abgedeckt worden, so daß Gefahren für Boden und Luft sowie des Grundwassers nicht mehr bestehen; gleichwohl ist diese Fläche gekennzeichnet.

6.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

6.7 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 27,5 ha groß (Bruttowohngebiet) und wie folgt überschlägig aufgliedert:

Mischgebiete	1,0 ha	=	3,6 %
Allgemeine Wohngebiete (Nettobauland)	21,0 ha	=	76,3 %
Grünfläche und Kinderspielplätze	0,4 ha	=	1,5 %
Verkehrsfläche (überörtliche)	2,5 ha	=	9,1 %
Verkehrsfläche (Wohnstraßen)	2,6 ha	=	9,5 %
insgesamt:	27,5 ha	=	100,0 %

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt voraussichtlich an Wohneinheiten:

	WE	Beleg- ziffer	EW
vorhanden	180	3,5	630
geplant	<u>250</u>	<u>3,5</u>	<u>875</u>
	430		1.505

Daraus ergibt sich eine Nettowohndichte von ca. 68 Einwohnern/ha und eine Bruttowohndichte von ca. 55 Einwohnern/ha.

7. Kosten

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und die Erschließungsanlagen sind erstellt. Hierfür ist die Stadt in Vorleistung gegangen bzw. sind Abschlagszahlungen erhoben worden. Eine endgültige Abrechnung unter Abzug der üblichen Anliegerleistungen erfolgt nach Rechtskraft des Beb. Planes.

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.

8. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die überörtlichen Straßen und die Haupterschließungsstraßen sind weitgehend bereits im Eigentum der Stadt und teilweise ausgebaut.

Die restlichen Erschließungsanlagen werden je nach Fortschreitung und Fertigstellung der Bebauung erstellt.

Um nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, werden die bebauten und unbebauten Grundstücke - soweit erforderlich - auf freiwilliger Basis neu geordnet.

Im übrigen findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünanlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, § 24 BBauG - allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - Anwendung.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 25.01.1982

Ergänzungen:

Ibbenbüren, 11.12.1986

Ibbenbüren, 20.04.1994

Keßling

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 130 „Münsterstraße-Ost“

* Ergänzungen laut Ratsbeschluß vom 20.12.1994

1. Bei der eingeschlossenen Altlast handelt es sich um den Stoff 2,4-Dinitrophenol. Dieser Stoff ist stark giftig und im nassen Zustand explosiv. Die Dämpfe können rauschartige Zustände (freudige Erregung) verursachen.

Die Untersuchungsergebnisse und Gutachten bzgl. der Altlasten sind als Anlage der Begründung beigefügt.

2. Die südlich der Straße Südring gelegene landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle wird aus dem Plangebiet ausgeklammert, da der Eigentümer seine landwirtschaftliche Nutzung beibehalten möchte.
3. Auch bei Neuverlegung von Wasserleitungen werden in ausreichendem Abstand angefordert.
4. Bei Arbeiten an den Versorgungseinrichtung sollen die Schachtarbeiten von Hand ausgeführt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.
5. Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6,0 m übersteigt, ist mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh- sowie Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion zu rechnen.