

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 140 „An der Glashütte“, 2. Änderung und 1. Ergänzung

1. Erfordernis der Planung

In der Stadt Ibbenbüren herrscht nach wie vor eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau. Im Rahmen der aktuellen Wohnungsbedarfsanalyse (Mai 2003) wurde auch für die kommenden Jahre ein Bedarf von etwa 220 neuen Wohneinheiten pro Jahr prognostiziert.

Neben der Schaffung weiterer Wohnbauflächen wird außerdem das Ziel verfolgt, die bisher im Bebauungsplan dargestellte Vorbehaltsfläche für die geplante Westumgehung Ibbenbürens und die westlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen herauszunehmen und dafür die dort vorhandene Gehölzstruktur teilweise zu erhalten.

Die bisher geplante Westumgehung Ibbenbürens kann entfallen, da die neue Autobahnabfahrt Ibbenbüren-West (Baubeginn 2004) in Schierloh im Zusammenhang mit der K 6 (St.-Josef-Straße und Talstraße) deren Funktion übernehmen wird.

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

Im zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland – ist der Planbereich dieses Bauleitplanes im Westen als Wohnsiedlungsbereich und im Osten als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich zurzeit als gewerbliche Baufläche und als geplante Hauptverkehrsstraße dar.

Da die heutigen städtebaulichen Ziele nicht mehr mit den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird parallel zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 140 „An der Glashütte“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „In der Nordfeldmark“ für diese beiden Planbereiche ein Verfahren zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 140 „An der Glashütte“ sind gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft grob beschrieben

- im Norden an der Nordseite der Glücksburger Straße/L 504
- im Osten an der Ostseite der Flurstücke 145, 103 und 146, Flur 101 in der Gemarkung Ibbenbüren („Waldfläche“ westlich des Gewerbegebietes Glücksburger Straße)
- im Süden an der Nordseite der Bahnlinie der Deutschen Bahn AG
- im Westen an der Westseite der bereits bebauten Grundstücke Glücksburger Straße 69, Nordwestweg 41, In der Nordfeldmark 4, 6, 24 und der Straße „In der Nordfeldmark“.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Der westliche Teil des Planbereiches an den Straßen Nordwestweg und In der Nordfeldmark ist bereits weitgehend mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut (Außenbereich). Östlich des Nordwestweges befindet sich eine städtische „bewaldete“ Fläche. Bei dieser Fläche handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes, da der bereits seit 1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 140 „An der Glashütte“ hier Gewerbegebiet und Grünfläche mit der nachrichtlichen Darstellung „Vorbehaltsfläche für die geplante Westtangente“ festsetzt.

Am Ostrand des Planbereiches hat die Stadt Ibbenbüren eine etwa 2.700 m² große Teilfläche aus der „Vorbehaltsfläche für die geplante Westtangente“ den angrenzenden Gewerbebetrieben zur Nutzung als Lagerfläche verpachtet.

Westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und drei weitere Wohngebäude im Außenbereich an. Für diesen Bereich wird zurzeit der Bebauungsplan Nr. 56 „In der Nordfeldmark“ mit dem Ziel der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen aufgestellt.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Amsterdam – Berlin der Deutschen Bahn AG und anschließend beginnt der Außenbereich mit einzelnen vorhandenen Wohngebäuden.

Nördlich des Planbereiches befindet sich eine Waldfläche direkt nordöstlich der Glücksbürger Straße sowie eine Gleisanlage der Zechenbahn auf einem etwa 5 m hohen Bahndamm.

Östlich des Planbereiches schließt direkt das bereits besiedelte Gewerbegebiet „Glücksburger Straße“ an.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Der Planbereich grenzt im Norden zwar direkt an die Glücksbürger Straße/L 504, wird jedoch abgesehen von zwei Wohngebäuden nicht von dort erschlossen. Die innere Erschließung und die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen „In der Nordfeldmark“, „Nordwestweg“ und der Stichstraße, die das Gewerbegebiet abzweigend von der „Glücksburger Straße“ erschließt. Im Nordwesten des Plangebietes wird der Nordwestweg nach Westen verlängert, um dort eine Verknüpfung mit dem geplanten Verkehrsnetz im benachbarten Bebauungsplan Nr. 56 „In der Nordfeldmark“ herzustellen.

Über einen vorhandenen Fuß-/Radweg ist das Plangebiet im Nordosten an die Glücksbürger Straße angebunden.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf der Glücksbürger Straße/L 504 nordöstlich und auf dem Püsselbürener Damm/L 598 südlich des Plangebietes verkehren verschiedene Buslinien der RVM (Regionalverkehr-Münsterland), die das Stadtzentrum mit den westlichen Stadtteilen und Nachbargemeinden verbinden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Glücksbürger Straße noch innerhalb des Planbereiches und auf dem Püsselbürener Damm in etwa 350 m Entfernung südlich des Planbereiches.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt durch die Versorgungsunternehmen und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze sichergestellt. Die im Planbereich dargestellte Wasserleitung DN 400 ist sanierungsbedürftig. Daher ist vom Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land vorgesehen, diese Leitung zwischen der Glücksburger Straße im Osten und dem Rodenweg im Westen an die Südseite der Bahntrasse außerhalb des Planbereiches zu verlegen. Unter dieser Voraussetzung ist zusammen mit dem Einbau eines zusätzlichen Hydranten die Löschwasserversorgung als gesichert zu betrachten.

Die Trafostation und die Gasregelstation an der Straße zwischen Nordwestweg und Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan symbolisch festgesetzt. Die vorhandene erdverlegte 10 kV-Leitung verläuft ausschließlich in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und wird daher nicht dargestellt. Die Erdgashochdruckleitung ist in den Bereichen, in denen sie auch außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen verläuft, in den entsprechenden Leitungsabschnitten im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Trennsystem. Aufgrund der bereits vorhandenen Regenwasserkanalisation wird auf eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger Einzel- bzw. Doppelhausbauweise festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf maximal zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 und die Dachneigung auf 35° - 48° festgesetzt. Sowohl die Bauweise, wie auch Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der bereits weitgehend vorhandenen Siedlungsstruktur im Planbereich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Wesentlichen straßenbegleitend orientiert und werden durch Baugrenzen definiert. Dabei werden die Bauflächen relativ großzügig ausgewiesen, um individuelles Bauen zu ermöglichen.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche von 25 - 40 m Tiefe zwischen der DB-Strecke und der Gewerbegebietserschließungsstraße als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Fläche soll den angrenzenden Gewerbebetrieben verkauft werden. Über entsprechende textliche Festsetzungen wird geregelt, dass diese neue GE-Fläche nicht baulich, sondern lediglich als Lagerfläche etc. genutzt werden darf. Insbesondere die Emissionsträchtigkeit dieser Nutzung muss die Schutzbedürftigkeit des westlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes berücksichtigen. Nähere Ausführungen zum Immissionsschutz sind unter Punkt 9 dieser Begründung aufgeführt.

7. Grünplanung

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird in dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Gehölzbestand in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche östlich des Nordwestweges zum Teil erhalten. Im Winter 2003/2004 wurde der Gehölzbestand in Abstimmung mit dem Forstamt Steinfurt durchforstet. Die private Grünfläche westlich der öffentlichen Grünfläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen so zu bepflanzen, dass ein etwa 10 m breiter „Waldsaum“ entsteht.

Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes liegt hier nicht vor, da der seit 1973 rechtskräftige Bebauungsplan diese Fläche als Gewerbegebiet und Westtangente festgesetzt hat. Die verbleibende mit Gehölzen bestandene Fläche soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Sie dient sowohl der Trennung zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet als auch der räumlichen und ökologischen Verbindung zwischen den nördlich und südlich an den Planbereich grenzenden Außenbereich.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein Fußweg angelegt, der die Glücksburger Straße mit dem Nordwestweg im Bereich des Bahnüberganges verbindet. Im südöstlichen Teil der öffentlichen Grünfläche wird außerdem ein bepflanzter Lärmschutzwall errichtet (siehe Punkt 9).

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Zum Schutz nicht vermuteter, aber eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist in seinem südlichen Teil der Verlärmung durch die Bahnlinie Amsterdam – Berlin der Deutschen Bahn AG ausgesetzt. Das Ingenieurbüro Lärmkontor GmbH, Herzogenrath hat im Oktober 2003 diese Lärmbelastungen untersucht, beurteilt und Empfehlungen für den Bebauungsplan gemacht. Die Ergebnisse dieses Gutachtens finden ihren Niederschlag in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wie auch zum Bebauungsplan Nr. 56 „In der Nordfeldmark“ und werden im Folgenden beschrieben:

Die Fahrbewegungen auf der Bahnlinie Amsterdam – Berlin führen zu einer Verlärmung angrenzender Flächen am Tag und in der Nacht. Die geplante Wohnbebauung ist gemäß schalltechnischer Berechnung den Lärmpegelbereichen I – III zuzuordnen. Die bestehenden Wohnhäuser im Süden direkt an der Bahnlinie sind darüber hinaus vorbelastet und in den Lärmpegelbereich IV einzustufen.

Um auch den Nachtbereich besonders zu schützen, werden die erforderlichen Schalldämmmaße so vorgeschrieben, dass die Anforderungen für um eine Stufe erhöhte Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie sind nicht vorgesehen. Diese wären schalltechnisch erst effektiv, wenn über einen längeren Streckenabschnitt eine durchgehende Maßnahme realisierbar wäre. Im Rahmen einer Bürgerversammlung wurde festgestellt, dass die meisten Anlieger der bestehenden Wohnhäuser entlang der Bahnlinie an einer Lärmschutzwand nicht interessiert sind, da sie in ihrer persönlichen Abwägung zwischen den Vor- und Nachteilen einer Lärmschutzwand die freie Sicht in den nach Süden hin offenen Land-

MM

schaftsraum bevorzugen. Insoweit sind die liegenschaftlichen Möglichkeiten für die Realisierung einer Lärmschutzwand nicht vorhanden.

Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen auf den Flächen entlang der Bahnlinie (LS: A – C) festgesetzt. Der Nachweis ist vom Bauherrn bzw. dessen Beauftragten gemäß DIN 4109 zu führen. Ausnahmen von diesen Auflagen sind nur zulässig, wenn der Schallschutz auf andere Weise nachweislich sichergestellt wird.

Lärmbelastungen durch die nördlich des Plangebietes auf einem etwa 5 m hohen Bahndamm gelegene Zechenbahn werden aufgrund der geringen Frequentierung und der topografischen Lage nicht erwartet.

Lärmbelastungen ausgehend von der Glücksburger Straße/L 504 betreffen den direkt südlich an diese Straße angrenzenden Bereich. Die örtliche Situation lässt aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zu. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen auf den betroffenen Flächen festgesetzt.

Zwischen dem vorhandenen östlich des Planbereiches angrenzenden Gewerbegebiet und dem heute vorhandenen Außenbereichswohnen westlich des Nordwestweges befindet sich zurzeit eine etwa 90 – 100 m breite unbebaute Fläche. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird einerseits das Außenbereichswohnen in ein allgemeines Wohngebiet geändert und um eine Bauzeile nach Osten erweitert, andererseits wird das angrenzende Gewerbegebiet nach Westen ergänzt. Der daraus entstehende Konflikt hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz, Uppenkamp + Partner aus Ahaus, gutachtlich untersucht (Nr. 545203 vom 11. März 2004). Dabei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass unter den vorgefundenen Betriebsbedingungen der Gewerbebetriebe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte – vor allem zur Nachtzeit – nicht ausgeschlossen werden können. Daher seien zur Sicherstellung des Immissionsschutzes in dem geplanten Wohngebiet sowie zur Sicherung der Betriebe im Gewerbegebiet Lärminderungsmaßnahmen in aktiver Form erforderlich. Durch die Errichtung eines Walles mit den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Höhen sei ein ausreichender Lärmschutz für die Obergeschosse der geplanten Wohnbebauung gesichert. Die über diese Betrachtung hinausgehende Festsetzung der Verlängerung des Lärmschutzwalles an der Nordseite der Bahnlinie soll helfen, die Lärmausbreitung ausgehend von der Bahnlinie zu mindern. Sie ist jedoch nicht als erforderlich zu beurteilen. Die o. g. Schallgutachten (Lärmkontor GmbH, Uppenkamp + Partner) sind Bestandteil dieser Bebauungsplanbegründung.

10. Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine der Stadt bekannten Altlastenverdachtsflächen. Die Verdachtsfläche der ehemaligen Kohlenwäsche der DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH liegt etwa 300 m westlich dieses Bebauungsplanbereiches. Die Verdachtsfläche der Glashütte Borgmann liegt östlich des Planbereiches im Gewerbegebiet. Auswirkungen von dort in den Planbereich hinein sind nicht bekannt.

In der Grünfläche zwischen der Glücksburger Straße und dem Fuß-/Radweg im Nordosten des Planbereiches befindet sich laut Aussage der Bezirksregierung Arnsberg eine Tagesöffnung des Bergbaus. Da diese jedoch laut Aussage von Herrn Dr. Vorhoff, Bergwerk Ibbenbüren, vom 14.11.1968 verfüllt wurde und im Übrigen auf dieser Fläche keine andere als die bisher vorhandene Nutzung festgesetzt wird, kann auf besondere Vorkehrungen hinsichtlich vorsorglicher Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Hinsichtlich einer möglichen, aber der Stadt nicht bekannten Kampfmittelbeeinflussung ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

11. Umweltverträglichkeit

Durch die vorliegende 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 140 „An der Glashütte“ wird kein neuer, über das bestehende Planungs-/Baurecht hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Gegenteil werden jetzt Teile der vorhandenen Gehölze planungsrechtlich gesichert. Insoweit sind weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

12. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 55.000 m² groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

allgemeines Wohngebiet	32.600 m ²	59,37 %
Gewerbegebiet	5.100 m ²	9,27 %
öffentliche Grünfläche	10.800 m ²	19,64 %
öffentliche Verkehrsfläche	6.500 m ²	11,82 %
Gesamtfläche	55.000 m ²	100,00 %

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 20. November 2003

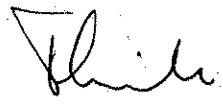
Geändert:

Ibbenbüren, 9. März 2004

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung


Stegmann


Thiele