

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 155 „Klosterwiese“ der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planung/Verfahren

Die Wohnbebauung an der Ostseite der Nordstraße weist Grundstückstiefen von 65 m bis 80 m auf, für die zusätzliche Bauwünsche bestehen. Ein abgestimmtes städtebauliches Konzept ist erforderlich, um die Baulücken schließen zu können. Der Bereich wird von en für Ibbenbüren typischen Grünzonen am Schafberghang durchzogen, die gesichert werden sollen. An der Siegfriedstraße und für die großen Freiflächen des ehemaligen „Klosters zum Guten Hirten“ soll der Abschluss der Bebauung und der Erhalt von Freiflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden. Um den Planbereich abzusichern, war im Jahr 2000 der Erlass einer Satzung gemäß § 34 (4) vorgesehen bzw. im Verfahren.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet, nördlich eines zum „Kloster vom Guten Hirten“ gehörigen Erholungs-Waldbereiches gelegen, ist von überwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung umgeben. Es wird von der Nordstraße im Westen, von der Zechenbahn und der Siegfriedstraße im Norden tangiert.

Im Norden im Bereich der 220-, 110- und 30-kV Freileitungen sind umfangreiche Grünbestände, deren Erhaltung und Vernetzung ein Hauptanliegen der Bauleitplanung darstellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Fläche unter der der Bergbau umgeht und ist entsprechend gekennzeichnet. Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit der DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH abzustimmen.

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich der Planung die Festsetzungen Wohngebiet, Grünflächen und Sondergebiet „Kloster zum Guten Hirten“ und die Darstellung einer nicht mehr aktuellen älteren Straßenplanung (K 39) auf. Mit der 96. Flächennutzungsplanänderung wurden die Wohngebietsausweisungen an der Siegfriedstraße bereits an die vorliegende Planung angepasst. Welche Entwicklung das Sondergebiet „Kloster“ nehmen wird, ist zurzeit noch nicht abzusehen und bedarf eines eigenen Verfahrens.

3. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von dem vorhandenen Wendehammer der Siegfriedstraße und über neue Stichwege von der Nordstraße aus. Durch Fußwegverbindungen erfolgt eine Verknüpfung, die auch die Einbindung in die angrenzenden Waldgebiete möglich macht.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Erdgas erfolgt durch die Erweiterung der Netze. Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

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

Das notwendige Löschwasser wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt. Es stehen aus dem vorhandenen Netz 800 l/min zur Verfügung.

Über die Möglichkeit das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sind Untersuchungen durchgeführt worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Versickern und Verrieseln auf Grund der Bodenverhältnisse und der Topographie unter Beachtung der derzeitigen bekannten A. T. V. Richtlinien ausscheiden. Eine aufnahmefähige Vorflut ist nicht vorhanden.

Auf einen gutachterlichen Nachweis kann verzichtet werden.

Im Rahmen der Einzelvorhaben wird jedoch auf die Regenwassernutzung als Brauchwasser und die dezentrale Rückhaltung hingewiesen, um die Einleitung in den öffentlichen Kanal zu verzögern bzw. zu reduzieren.

4. Bauliche Nutzung

Im Planbereich sind nur Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl sollte 0,3 nicht überschreiten. Eine Firsthöhe von 9,0 m - ab Oberkante Erdgeschossfußboden gemessen - soll nicht überschritten werden.

Für den Planbereich wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude begrenzt. Durch diese Festsetzung soll der Charakter der umliegenden Bebauung gewahrt und entsprechend der vorhandenen Infrastruktur begrenzt bleiben.

5. Natur und Landschaft

Für die Nachverdichtung der bebauten Grundstücke an der Nordstraße ist der Eingriff in Natur und Landschaft als geringer anzusehen.

Eine Bestandsbewertung ergab, dass hier keine schützenswerten Biotopstrukturen vorhanden sind.

Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist je 250 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelgroßer heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.

Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.

Des Weiteren soll als Ausgleich für die drei neu geschaffenen Grundstücke an der Siegfriedstraße ein Teil der vorhandenen Pferdewiese als Pflanzstreifen 8 m breit entlang der Klostermauer angelegt werden. Die Realisierung dieser Maßnahme wird durch einen Vertrag mit dem Eigentümern geregelt.

Der Pflanzstreifen bildet einerseits eine Vernetzung der vorhandenen Gehölzbestände und verdeckt andererseits die ehemalige „Klostermauer“.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Zum Schutz nicht vermuteter aber evtl. 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 Bodendenkmalpflege, Münster, ☎ (02 51) 21 02-52, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

7. Altlasten und Immissionsschutz

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15. Mai 1992 (SMBl NW S. 876) bekannt.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird von den Bergwerksfeldern „Therese“ für Blei- und Kupfererz der Klöckner-Werke AG in Duisburg und dem Bergwerksfeld „Glücksburg Reservat“ der DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH für Steinkohle überlagert. Im Bergwerksfeld „Therese“ ist bisher kein Bergbau geführt worden. Außerdem befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches des aktiven Steinkohlebergbaues.

Laut Angaben des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen streichen im Bereich des Plangebietes die Flöze Dickenberg, Glücksburg und Bentingbank unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Karbonoberfläche aus. Diese Angaben haben sich bei der südlich gelegenen realisierten Wohnbebauung des Klostersgeländes bestätigt.

Südlich des Plangebietes befindet sich der ehemalige Wetterschacht „Waldfrieden“ des Bergwerks Ibbenbüren. Dieser ist verfüllt und mit einem Wohnhaus überbaut (Nordstraße 60).

Des Weiteren sind keine Verkehrsimmissionen im Plangebiet zu erwarten, zumal ein Grünstreifen einen entsprechenden Abstand zur Zechenbahn sichert.

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. - Dieser Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird in die jeweiligen Bauscheine aufgenommen.

8. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die Siegfriedstraße wie auch die Nordstraße sind endgültig fertiggestellt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da nur die bauwilligen Haupteigentümer über die Flächen verfügen und die notwendigen Verkehrsflächen an die Stadt übertragen.

Bezüglich des Baues der Erschließung werden mit den Eigentümern Verträge abgeschlossen, so dass auch bezüglich der Kosten entsprechend den geltenden Satzungen der Stadt Regelungen getroffen werden.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, im August 2001

stadt *ibbenbüren*

Stadtplanungsamt

Keßling



Thiele