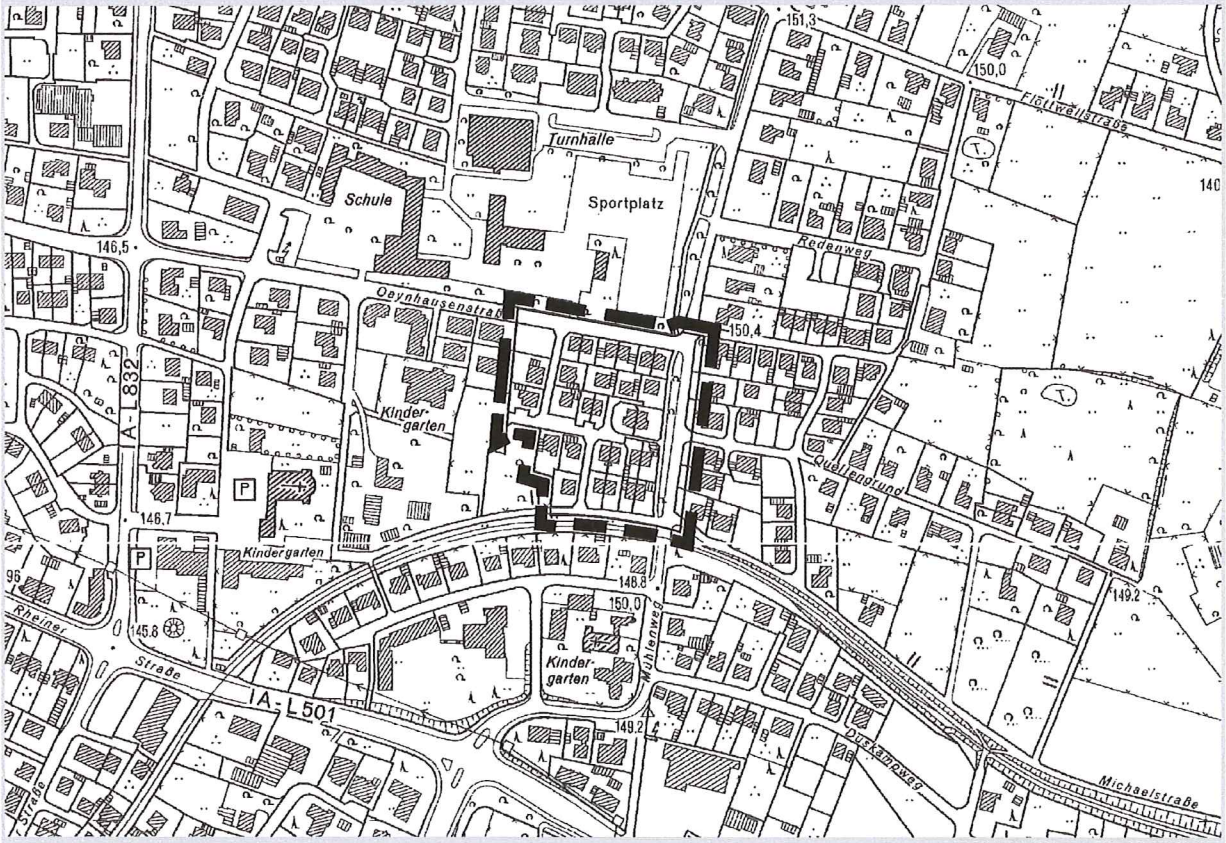
1. Ausfertigung

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Mühlenweg/ Michaelstraße"

der Stadt Ibbenbüren



3612/27_ 3712/02

Inhaltsübersicht

1. **Anlass und Ziel der Planung**

2. **Aufstellungsbeschluss/ räumlicher Geltungsbereich**

3. **Übergeordnete Planung**

4. **Inhalt des Bebauungsplanes**

4.1 Bauliche Nutzung
4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
4.3 Altlasten, Kampfmittel, Bergbau, Denkmalschutz
4.4 Immissionsschutz, Eingriffsregelung, Klimaschutz, Artenschutz, Umweltbericht
4.5 Bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3a „Mühlenweg/ Michaelstraße“ hat in 1998 Rechtskraft erlangt. Mit Ausnahme eines freien Grundstückes an der Oeynhausenstraße ist die Bebauung zwischenzeitlich abgeschlossen.
Im Zusammenhang mit der erfolgten Umsetzung der Planung musste leider festgestellt werden, dass die beidseits des Mühlenweges geplante und im Bebauungsplan festgesetzte Heckenpflanzung nicht angelegt worden ist und laut Aussage des damaligen Flächenentwicklers wohl auch nicht mehr realisiert werden kann.
Die heutigen Grundstückseigentümer hätten die für die Bepflanzung vorgesehenen Flächen bereits überwiegend anderweitig in ihre Grundstücksnutzungen einbezogen, so dass eine zwangsweise Einhaltung des Pflanzgebotes kaum durchsetzbar erscheint.

Um zumindest dem ökologischen Ausgleichsgedanken des Pflanzgebotes Rechnung zu tragen, soll dieses nun zugunsten eines externen ökologischen Ausgleichs planungsrechtlich umgewandelt werden. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Änderung soll auf der Grundlage einer digitalen Neuzeichnung des Bebauungsplanes erfolgen.

Da die Nichteinhaltung des Pflanzgebotes vom damaligen Flächenentwickler zu verantworten ist, wurde mit diesem ein städtebaulicher Vertrag über die Erarbeitung der Planunterlagen und die Kostenübernahme für das Planverfahren geschlossen. Die im Rahmen der Planerarbeitung ermittelten fehlenden ökologischen Werteinheiten, die nun extern im Ökopool Dörenthe ausgeglichen werden sollen, wurden bereits vom Vertragspartner finanziert. Diese weitreichenden Abstimmungen ermöglichen nun die Durchführung des Änderungsverfahrens.

Darüber hinaus soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ibbenbüren die vorliegende Planung auch dazu beitragen nachfolgende Oberziele des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) zu erreichen.

34	Ibbenbüren muss sich auf den Klimawandel vorbereiten
35	Die Energieautarkie soll vor allem durch Energieeinsparung erreicht werden!

2. Aufstellungsbeschluss/ räumlicher Geltungsbereich

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren wird das Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Mühlenweg/ Michaelstraße“ in Verbindung mit der digitalen Neuzeichnung für den gesamten Planbereich eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung umfasst somit den gesamten Bebauungsplanbereich Nr. 3a „Mühlenweg/ Michaelstraße“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt und ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgelegt.
Ein Auszug aus dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Begründung beigefügt.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich und in der Fortschreibung als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Die Plandarstellung dieser 2. vereinfachten Änderung erfolgt auf der Grundlage des seit dem 29.12.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3a „Mühlenweg/ Michaelstraße“ einschließlich der 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung aus 2000.

Diese Änderung wird zum Anlass genommen hier ein aktuelles sowie digitales Planwerk zu erhalten; dabei basiert die Neuzeichnung auf den bisherigen Festsetzungen.

Im Rahmen dieser Änderung werden u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die bisher festgelegten Höhenlagen, Traufhöhen, Dachneigungen, Dachformen und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten unverändert in diese Planung übernommen.

Die ursprünglichen Pflanzgebote beidseits des Mühlenweges werden zugunsten von Allgemeinem Wohngebiet geändert, dabei wird für das Allgemeine Wohngebiet östlich des Mühlenweges kein überbaubarer Bereich festgesetzt.
Ebenso wird die Vorgabe zur Bepflanzung der privaten sehr kleinen Pflanzbeete im Zuges des Leischultenkamps sowie das Erhaltungsgebot für die im südwestlichen Planbereich in der Örtlichkeit nicht vorhandenen Einzelbäume aufgehoben.

Die Aufhebung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten stellt einen Eingriff dar, der wie in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung aufgezeigt, extern ausgeglichen wird.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist vorhanden und bleibt unverändert.

Lediglich das ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte flächenhafte Erhaltungsgebot zwischen dem Fuß-/Radweg und der Fahrbahn des Mühlenweges wird künftig entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Verkehrsgrünfläche nebst Querungen für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.
Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Bergbau, Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Altlasten liegen der Stadt Ibbenbüren nicht vor.

Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche unter der der Bergbau umgeht. Auf eine zeichnerische Darstellung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Entsprechende Hinweise sind im Plan enthalten.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

4.4 Immissionsschutz, Eingriffsregelung, Klimaschutz, Artenschutz, Umweltbericht

Immissionsschutz
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Zechenbahn und des Betriebsgeländes der RAG Anthrazit GmbH sowie des südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Immissionen der Zechenbahn und des landwirtschaftlichen Betriebes abgehandelt und entsprechende textliche Festsetzungen und Hinweise in die Planung eingestellt worden.
Da diese Festsetzungen und Hinweise im Rahmen dieser Änderung vollständig übernommen werden, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Eingriffsregelung
Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3a „Mühlenweg/ Michaelstraße" und Nr. 12 „Mühlenweg-Ost" ist vom Ing.-Büro Fietz, Wallenhorst ein ökologischer Fachbeitrag einschließlich einer Engriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden.
Laut v. g. ökologischem Fachbeitrag musste der damalige ökologische Ausgleich in Form einer Aufforstung extern nördlich des Quellengrundes auf insgesamt 10.090 m² erfolgen. Tatsächlich sind dort jedoch nur 7.630 m² aufgeforstet worden. Diese fehlenden Ausgleichsflächen in einer Größe von 2.460 m² sollen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung nunmehr realisiert werden.

Hinzu kommt der Ausgleich für die ursprünglich geplanten Heckenpflanzungen beidseits des Mühlenweges, die Aufhebung der separat festgesetzten Pflanzbeete im Zuge der Straße Leischultenkamp sowie die Überplanung der im südwestlichen Planbereich in der Örtlichkeit nicht vorhandenen Einzelbäume. In Anlehnung an die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des v. g. ökologischen Fachbeitrages ist als Ausgleich hierfür 340 m² Wald anzulegen.

Insgesamt fehlen somit als ökologischer Ausgleich 2.460 m² + 340 m² = 2.800 m² Ausgleichsaufforstung; dies entspricht einem Wertausgleich von 7.756 Wertpunkten.
Der Wertausgleich erfolgt über den vertraglich geregelten Ankauf im Ökopool Dörenthe.

Klimaschutz
Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm eingangs formulierten Ziele wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

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 05/2012).

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.

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.

Da das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden.
Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.5 Bodenordnende Maßnahmen

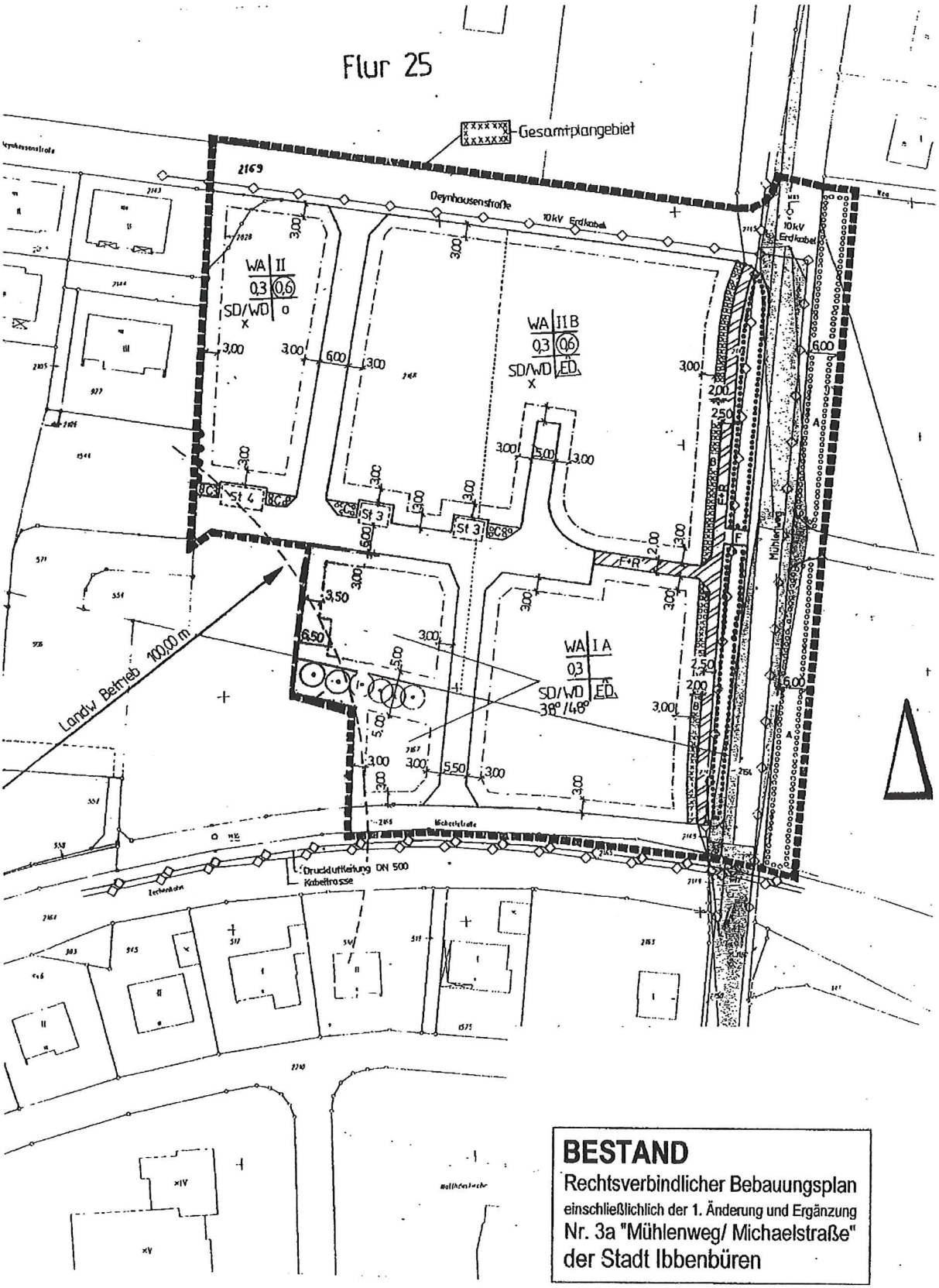
Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

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

Der Stadt Ibbenbüren entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

Aufgestellt, 01.10.2012
H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung



BESTAND

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
einschließlichlich der 1. Änderung und Ergänzung
Nr. 3a "Mühlenweg/ Michaelstraße"
der Stadt Ibbenbüren