

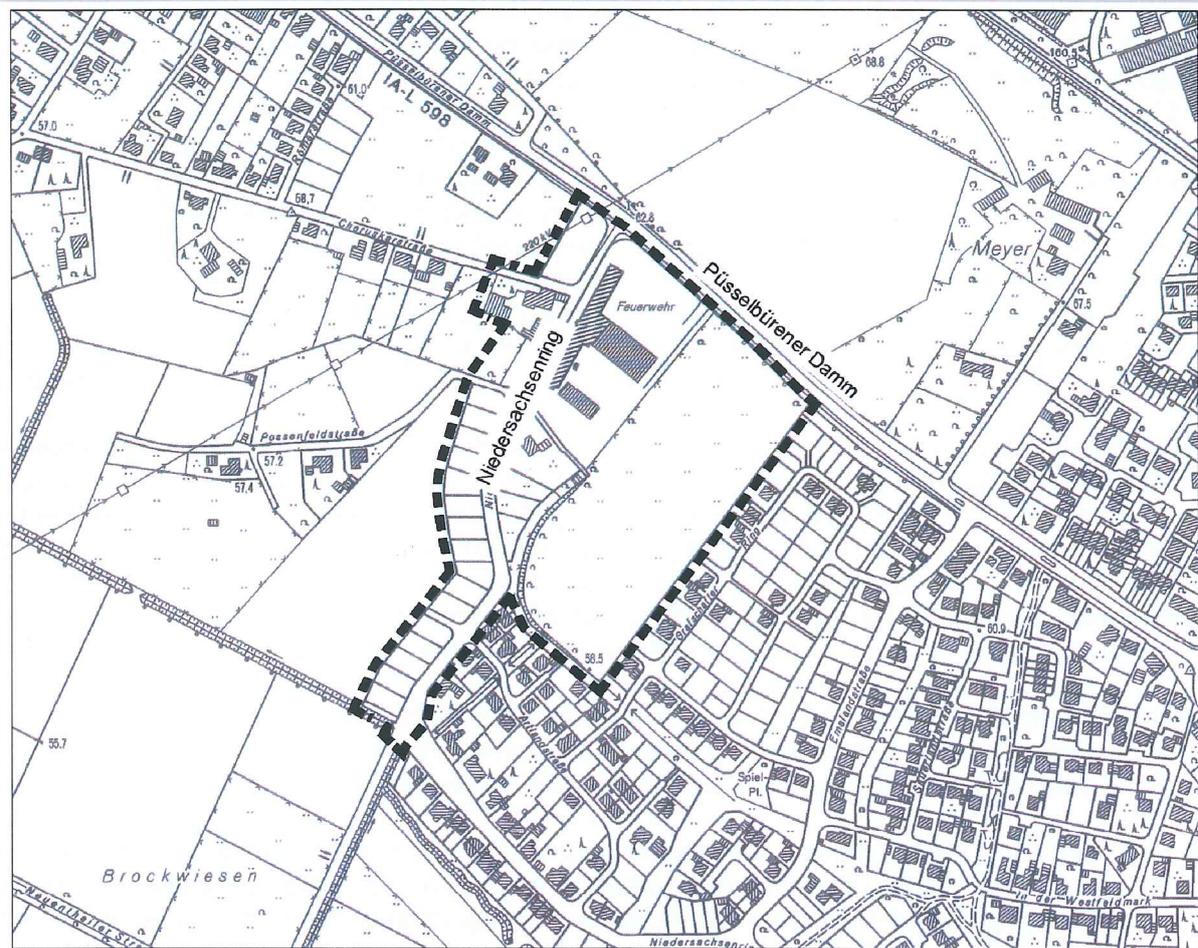
Begründung

zur 1. Ergänzung

des Bebauungsplanes Nr. 94 „Neue Feuer- und Rettungswache“

der Stadt Ibbenbüren

- ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB -



Anlass und Ziele der Planung

Der seit dem 11. April 2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 94 „Neue Feuer- und Rettungswache“ beinhaltet zwar keine Festsetzungen von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, jedoch wurde in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, dass durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird und dieser durch die Aufforstung einer externen Fläche im Ibbenbürener Ortsteil Laggenbeck/Osterledde auszugleichen ist.

Im ökologischen Fachbeitrag der Arbeitsgruppe Raum & Umwelt (aru) aus Münster zum Bebauungsplan Nr. 94 wurde im Juni 2005 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens u.a. eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Diese Bilanzierung führte zu dem Ergebnis, dass das Defizit von 48.072 Wertpunkten extern außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist. Der Ausgleich sollte demnach auf den Flächen „Adlersteige“ (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 38, Flurstücke 205, 208, 209) in Form einer Aufforstung erfolgen. Diese Aufforstung wurde zwischen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt, dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW, dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ibbenbüren vereinbart und bereits in 2005 durchgeführt. Allerdings wurde zwischenzeitlich ohne eine Lageänderung vorzunehmen aus den Flurstücken 205 + 208 die Parzelle 456. In der Gesamtheit dieser Aufforstung wurde eine ökologische Wertsteigerung des Bereiches um 210.825 Wertpunkte erreicht. Hiervon werden 48.072 Wertpunkte für den Bebauungsplan Nr. 94 „Neue Feuer- und Rettungswache“ benötigt. Die Fläche an der Adlersteige steht zwar nicht im Eigentum der Stadt Ibbenbüren, es existieren jedoch vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer und entsprechende grundbuchliche Sicherungen, so dass die Anforderungen an die Rechtsnatur des Begriffs „von der Gemeinde bereitgestellte Flächen“ entsprechend der Darlegungen in den Kommentierungen zum BauGB sowie des Leitfadens zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2001) entsprechen wird.

Der beigefügte Zuordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung. In diesem Zuordnungsplan ist dargestellt, auf welchen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, welche Flächen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes als bebaubar galten bzw. bereits bebaut waren und auf welchen Flächen der erforderliche Ausgleich realisiert wird. Die Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1a) BauGB zu den im Bebauungsplan festgesetzten neuen Bauflächen bzw. neuen Straßen wird als Sammelausgleichsmaßnahme vorgenommen.

Die Absicht dieser Zuordnung ist zwar in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan bereits beschrieben, allerdings haben diese Aussagen nur erläuternden, bzw. begründenden Charakter. Eine Regelung im Sinne einer Festsetzung lässt sich daraus nicht ableiten.

Dieser inhaltlich materielle Fehler im Bebauungsplan wird nun gemäß § 214 (4) BauGB in einem ergänzenden Verfahren behoben. In diesem Verfahren wird lediglich gemäß § 9 (1a) BauGB die bisher fehlende Zuordnungsfestsetzung in den Katalog der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Inhaltlich ändert sich an den Ausgleichsfestsetzungen und den übrigen Regelungen des Bebauungsplanes abgesehen von der nachfolgenden Korrektur nichts.

Hinsichtlich der bisher fehlerhaften Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen, bzw. wegen der fehlenden Bezugshöhen hierzu wird die bisherige textliche Festsetzung Nr. 9 wie folgt geändert:

„Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m, bezogen auf die Mittelachse des jeweils angrenzenden Abschnittes der fertiggestellten Erschließungsanlagen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Hauptgebäudes, festgesetzt. Die zukünftigen Höhen der Mittelachse der Straßen sind als Bezugspunkt im Plan eingetragen.“

Diese textliche Festsetzung wird angepasst, um den Erfordernissen an eine ausreichende Bestimmtheit zu genügen.

Neben der Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung und der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9 werden im Nordwesten des Planbereiches folgende Änderungen vorgesehen:

Da die ehemalige 10 kV-Freileitung, welche bisher im Bebauungsplan diagonal das Grundstück der neuen Feuer- und Rettungswache kreuzt, inzwischen demontiert worden ist, kann sie ersatzlos aus dem Plan gestrichen werden. Die 220 kV-Freileitung etwas weiter nördlich ist zwar noch vorhanden, es ist jedoch seitens des Netzbetreibers beabsichtigt diese in den nächsten Jahren ebenfalls abzubauen. Mit Blick auf diese Option wird in der Schutzzone dieser Freileitung eine Bebauung unter bestimmten Umständen ermöglicht. Diese sind in den Festsetzungen Nr. 19 und 20 genauer definiert. Außerdem wird für das Grundstück direkt nordwestlich gegenüber der Feuer- und Rettungswache die Bauweise und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten geändert (Textliche Festsetzung Nr. 20). Im Rahmen der Vermarktungsgespräche zu diesem Grundstück hat sich in den vergangenen Jahren herausgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen eine Vermarktung sehr erschweren. Daher soll nun die Möglichkeit eröffnet werden, in offener Bauweise Gebäude mit bis zu 8 Wohneinheiten zu errichten. Dabei müssen jedoch je Wohneinheit mindestens 200 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen. Aufgrund der Lage dieses Grundstückes kann diese Besonderheit städtebaulich gerechtfertigt werden.

Da schon in der damals offen gelegenen Begründung für die Öffentlichkeit eindeutig ersichtlich die beabsichtigte Zuordnung des im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs zu den Eingriffsgrundstücken zum Ausdruck gekommen ist und auch aufgrund der o.g. weiteren Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann diese Ergänzung im Wege des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Es soll eine Rückwirkung auf den damaligen Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt werden, da die Regelungen von ihrem Inhalt schon damals der Öffentlichkeit bekannt waren und insofern schutzwürdige Interessen und das Vertrauen der Betroffenen hierdurch nicht verletzt werden.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 11. April 2014

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung


Steggemann


Manteuffel