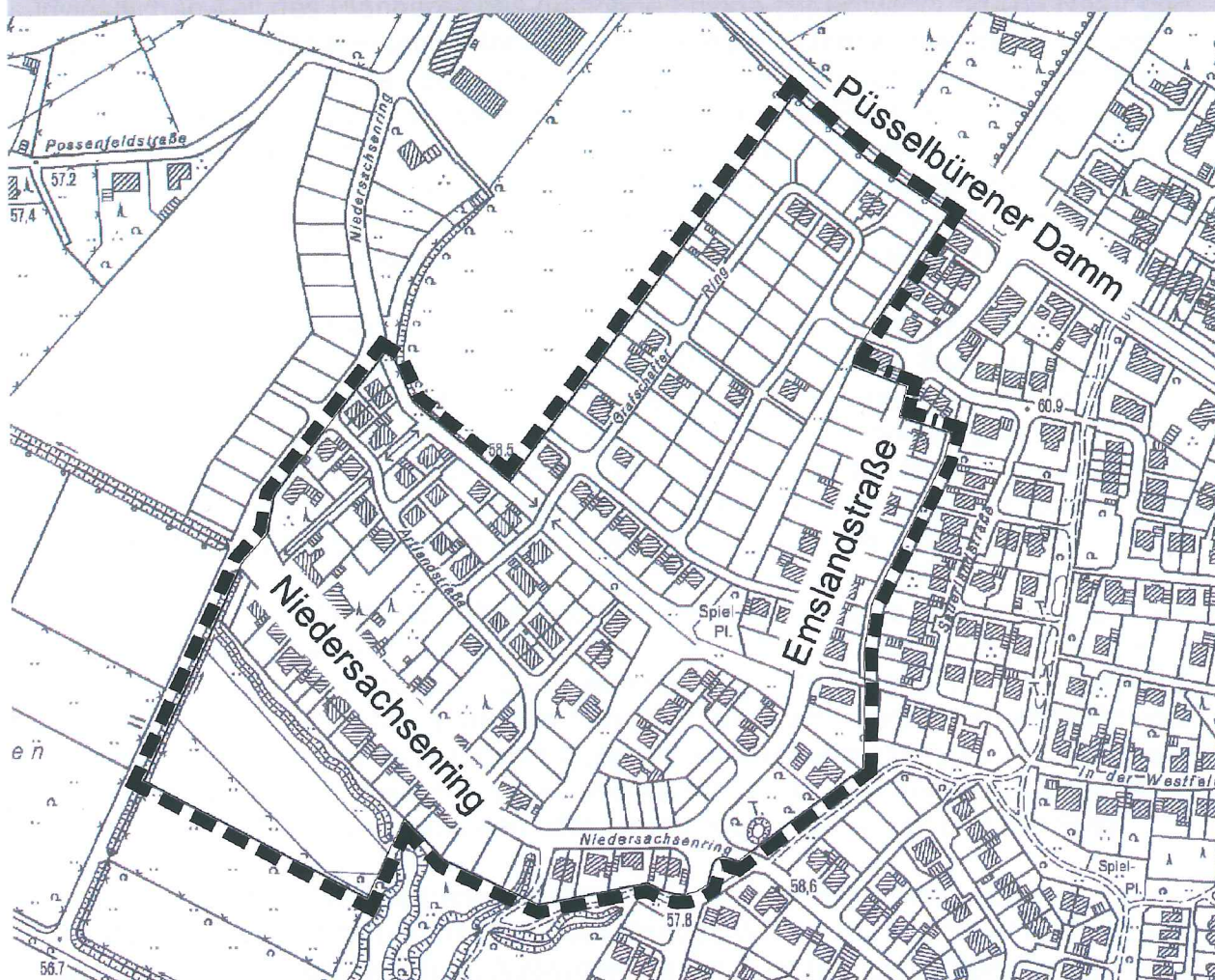


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 95 „Niedersachsenring“
der Stadt Ibbenbüren

- ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB -





Anlass und Ziele der Planung

Der seit dem 5. März 2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 95 „Niedersachsenring“ beinhaltet u.a. die Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Außerdem wurde in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, dass zusätzlich zu den planinternen Ausgleichsflächen auf zwei externen Flächen weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der ermöglichten Eingriffe erforderlich sind.



Im ökologischen Fachbeitrag der Arbeitsgruppe raum & umwelt (aru) aus Münster zum Bebauungsplan Nr. 95 wurde 2004 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens u.a. eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass die im südwestlichen Teil des Planbereiches gelegene Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Kompensation der möglichen Eingriffe nicht ausreicht. Es fehlten 166.234 Wertpunkte, um den ermöglichten Eingriff trotz des internen Ausgleichs kompensieren zu können. Daher wurde auf zwei außerhalb des Planbereiches gelegene Flächen, auf den der noch fehlende Ausgleich nachgewiesen werden kann, zurückgegriffen. Es handelt sich dabei um Flächen am Wieker Berg in Ibbenbüren-Laggenbeck (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 41, Flurstück damals 179, heute 208+209) und an der Alten Bockradener Straße (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 25, Flurstück 686).

Das Ing.-Büro Brandenfels, Münster, hatte im Rahmen eines Fachgutachtens in 2004 das Ausgleichspotenzial der 44.713 m² großen Fläche am Wieker Berg ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass durch die beabsichtigten Extensivierungs- und Entwicklungsmaßnahmen insgesamt 149.668 Wertpunkte erreicht werden können. Diese Maßnahmen wurden bereits im Anschluss an die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 95 realisiert. Grundlage dieser Realisierung war eine entsprechende auf Dauer angelegte vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt.



Für die Ausgleichsfläche an der Alten Bockradener Straße wurde seinerzeit errechnet, dass durch eine Aufforstung auf einem ca. 10.000 m² großen Intensivgrünland eine Wertsteigerung von ca. 20.000 Wertpunkten erreicht werden könne. Mit Bescheid vom 5. Mai 2006 wurde nach Antrag der Stadt im März 2006 vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW die Erstaufforstungsgenehmigung erteilt. Die Aufforstung wurde 2008 realisiert. Grundlage dieser Realisierung war ebenfalls eine entsprechende auf Dauer angelegte vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt.

Die vorab genannten Fachbeiträge der Ing.-Büros aru und Brandenfels, sowie die Erstaufforstungsgenehmigung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW sind dieser Begründung als Anlage beigefügt. Außerdem ist der Zuordnungsplan 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.

Da schon im seinerzeitigen Umlegungsverfahren für die damaligen Grundstückseigentümer und in der damals offengelegenen Begründung für die Öffentlichkeit eindeutig ersichtlich die beabsichtigte Zuordnung des im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs zu den Eingriffsgrundstücken zum Ausdruck gekommen ist und die Grundzüge der Planung somit 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, 24. März 2014

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung


Steggemann


Mantéuffel