Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 14 „Neue Bockradener Straße“ der Stadt Ibbenbüren

Allgemeines - Erfordernis der Planung

Für ein Gebiet, nördlich des Stadtzentrums, südlich der Rheiner Straße (L 501), zwischen der Zechenbahn und der Bockradener Straße gelegen, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26. Juni 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neue Bockradener Straße“ beschlossen.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut und durch die Aufstellung sollen unerwünschte städtebauliche Entwicklungen gesteuert werden, hier insbesondere bei den Einzelhandelsnutzungen sowie der Hinterlandbebauung.

Die frühzeitige Bürgeranhörung wurde in der Zeit von 17. Juli 1997 bis 18. August 1997 durchgeführt.

Einordnung in übergeordneten Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt und im seit 1976 rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Im Süden und Osten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114 „Rohmannstraße“ an das Plangebiet an. Nach Norden und Westen grenzen unbeplante bebaute Bereiche an.

Unter dem gesamten Planbereich geht der Bergbau um. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Plan eingetragen.

Planungskonzept Erschließung

Das Plangebiet ist bis auf einige Grundstücke im sogenannten Hintergelände bebaut. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Hauptverkehrs- und Sammelstraßen. Um die Bebauung der noch verbleibenden Grundstücke im Hintergelände realisieren zu können, werden kleine Wohnstraßen ausgewiesen. Die neue Bockradener Straße ist bereits verkehrsberuhigt ausgebaut. Der weitere Ausbau erfolgt in Abstimmung mit den Anliegern in ähnlicher Form. Im Rahmen des Straßenausbaus werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche genutzt.

Das gesamte Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bis auf einen Streifen entlang der Rheiner Straße sind die im § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die Grundflächenzahl orientiert sich mit dem Wert von 0,3 an der vorhandenen Bebauung, und soll damit ein städtebaulich vertretbares Einfügen der noch zulässigen Vorhaben in die Altbebauung unterstützen.

Da im Ortsteil Bockraden eine städtebaulich unerwünschte Konzentration von Einzelhandel sich bandartig entlang der Rheiner Straße entwickelt hat - hier insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel - besteht die Gefahr, daß durch das Zusammenwirken verschiedener benachbarten Läden ein Einkaufszentrum bzw. ein Ladengebiet entstehen kann, welches nur im Sondergebiet zulässig wäre. Um diese städtebaulich unerwünschte Entwicklung zu steuern, sind entlang der Rheiner Straße die gemäß § 4 (2) 2. BauNVO aufgeführten Läden ausgeschlossen, mit Ausnahme der beiden bestehenden Einzelhandelsgeschäfte. Durch die genehmigten Läden ist die Versorgung des Gebietes bereits überdurchschnittlich stark gesichert. Weitere Einzelhandelsflächen in dieser Lage würden hier Mißstände entstehen lassen. Die Festsetzung berücksichtigt den Bestand und schreibt die vorhandenen Verkaufsflächen fest.

Regelungen bezüglich bestimmter Nachnutzungen sollen nicht getroffen werden, um jeweils auf konkrete Fälle individuell reagieren zu können.

Natur und Landschaft

Da in diesem Plan nur ein bebauter Bereich rechtlich abgesichert werden soll und die Bebauung von weiteren wenigen Einzelgrundstücken rechtlich abgesichert werden soll, ist der damit verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen.

Im Hinblick darauf, daß der größte Teil der noch zu realisierenden Wohnbebauung auf einer Fläche stattfindet, die früher als Lagerplatz und Betriebshof einer Baufirma genutzt wurde, ist von einer ökologischen Verbesserung auszugehen. Neben diesem Entsiegelungsvorteil ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß pro 250 m² Grundstücksgröße und bei Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen pro jedem 4. neu geschaffenen Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene zusätzliche Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Erdgas erfolgt durch die Erweiterung der Netze.

Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Kanäle geleitet und schadlos beseitigt.

Die Möglichkeit, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, ist geprüft worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß Versickern und Verrieseln aufgrund der Bodenverhältnisse und der Topographie unter Beachtung der derzeitig bekannten A. T. V. Richtlinien ausscheidet. 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.

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

Innerhalb des Gemeindegebietes sind in ausreichendem Maße an geeignete Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Stoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Das Plangebiet wird von der Grubenanschlußbahn der Preussag Anthrazit GmbH tangiert. Im Plan sind Hinweise enthalten, die diese Trasse sowie die hier und entlang der Rheiner Straße gelegenen Versorgungsleitungen berücksichtigt.

Außerdem sind die vom Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster angegebenen Laufgräben im Bereich der Rheiner Straße im Plan eingetragen. Eine systematische Absuche dieser Teilflächen ist aus deren Sicht vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen erforderlich.

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Im Plangebiet befand sich ein Bauhof einer Baufirma. Diese Firma ist 1984 in ein Gewerbegebiet verlagert worden. Damals sind alle Hochbauten mit Ausnahme des Bürogebäudes beseitigt worden. Der gesamte Boden (40 cm tief) einschließlich der Oberflächenbeläge ist seinerzeit entsorgt worden. Eine gezielte Überprüfung des Unterbodens ergab keine weiteren Belastungen.

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

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmäler nicht vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da nur zwei Haupteigentümer über die Flächen verfügen, auf denen neue öffentliche Straßen gebaut werden sollen und diese in Abhängigkeit mit ihren Vorhaben stehen.

Kosten

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

Hinweise

Folgende Hinweise zur Durchführung von Bauvorhaben sind zur Information für Bauherrinnen/ Bauherren, Entwurfsverfasserinnen/Entwurfsverfasser bzw. die Baugenehmigungsbehörde im Plan aufgenommen werden:

- Bei Bodenbegriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderung und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51/21 05-2 52), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

- 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. (Hier besonders die Laufgräben beachten.)

  02 51/7 79 51 40 Technische Einsatzleitung (von 8:00 bis 9:00 Uhr)
  02 51/4 11 26 05 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden

- Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

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

- Zu den Flächen und Baugrundstücken, unter denen der Bergbau umgeht:

  Bei der Neubebauung bzw. Änderung an den vorhandenen Bauwerken sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die jeweils vor Planungsbeginn mit dem Steinkohlebergwerk Ibbenbüren, z. Z. Preussag Anthrazit GmbH, abzustimmen sind.

- Zu den Flächen an der Zechenbahn:

  Aus Gründen des Unfallschutzes soll entlang der Bahn eine durchgehende dauerhafte Einfriedigung erstellt werden, die vom Grundstückseigentümer zu unterhalten sind.

  Während der Bauarbeiten sollen Baugeräte (z. B. Krane) so gesichert sein, daß der Ausleger weder mit noch ohne Last in den Bereich der Fahrleitung (Spannung 15 kV) geraten kann. Der Lichtraum der Bahn ist ständig freizuhalten.

  An dem Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist der Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht beim Eisenbahn-Bundesamt in Essen zu beteiligen.

Die Texte sollen in die Bauscheine aufgenommen werden.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 30. April 1998

Stadtplanungsamt

Keßling Thiele