

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Lindenstraße" der Stadt Ibbenbüren.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Um die städtebauliche Entwicklung für das im Siedlungsschwerpunkt Laggenbeck gelegene Gebiet westlich der Tecklenburger Straße (L 796) beiderseits der Lindenstraße bis im Norden zur Bundesbahnstrecke Rheine - Osnabrück und im Süden bis zum Friedhofsweg zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die im Rahmenplan zur Gestaltung des Ortskernes aufgestellten Entwurfskonzepte, die in den Ratsgremien beraten wurden und den Bürgern vorgestellt worden sind, wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Neben den vorgenannten gesamtörtlichen und städtebaulichen Belangen sind insbesondere Veranlassung der Planung:

- der Ausbau des Gebäudes Tecklenburger Str. 4 zum Dorfgemeinschaftshaus
- Anträge auf Errichtung von Spielhallen in diesem Bereich
- der Bau einer neuen Dreifach-Sporthalle am Burgweg.

Ein Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB sowie der Beschluß über den Erlaß einer Veränderungssperre gem. § 14 ff. BauGB wurde vom Rat der Stadt Ibbenbüren am 19.10.1987 gefaßt.

Die gem. § 3 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß innerhalb von einem Monat die Planungen während der Sprechstunden des Planungsamtes erörtert werden können.

2. Geltungsbereich / Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Siedlungsschwerpunktes Laggenbeck.

Die Flächen nördlich und westlich des Plangebietes sind weitgehend von Wohnbebauung geprägt und liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB.

Im Osten grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47 "Laggenbeck - Hof Dirksmeyer" an, der in einem Teilbereich geändert wurde.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost; durch die Planungen ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzbereiche und -gebiete berühren das Plangebiet nicht.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

3. Einfügung in die Raumordnung, Landesplanung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

3.1 Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für die Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner/Hektar) ausgewiesen. Im Textteil zu dem GEP wird unter Ziffer 2 - Siedlung - darauf hingewiesen, daß die Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten ist.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen kirchliche Einrichtungen, Kirche und Schule dar. Die übrigen Flächen sind als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt.

Da gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gem. § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit den unter Punkt 1 geschilderten Zielen durchgeführt (Parallelverfahren).

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Geprägt wird das Plangebiet von der kath. Kirche, dem Jugendheim sowie von der Grundschule. Außerdem ist das Plangebiet von Wohn- und Geschäftsbebauung durchsetzt.

Außerhalb des Plangebietes ist im Osten der neugestaltete Freibadvorplatz und im Westen das mehrgeschossige Bürogebäude der Firma Keller anzusprechen. Ansonsten ist das Plangebiet in den Innenbereich des Siedlungsschwerpunktes Laggenbeck eingebunden.

5. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierende Tecklenburger Straße, die den Anschluß an das überörtliche Straßennetz sicherstellt.

Von dieser Straße abzweigend erschließen die Ibbenbürener Straße, die Lindenstraße sowie der Burgweg das Plangebiet.

Von der Lindenstraße aus ist in südlicher Richtung ein Stichweg geplant, der die rückwärtigen freien Grundstücke erschließt.

Außerdem ist eine Fußwegverbindung zwischen der Kirche im Norden und dem Friedhof im Süden geplant.

Bei der Realisierung der Planungen, vor allem beim Umbau der Verkehrsflächen in verkehrsberuhigte Bereiche, wird darauf geachtet, daß der öffentliche Personennahverkehr in keiner Weise behindert wird.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze.

Der Standort der vorhandenen Transformatoren und der im Plangebiet vorhandenen 10 kV-Erdkabel sind als Versorgungsfläche ausgewiesen bzw. im Plan eingetragen.

Der Anschluß der vorhandenen und geplanten Anlagen und Vorhaben im Bebauungsplangebiet an das Erdgasversorgungsnetz des RWE ist möglich.

Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind bei Einzelvorhaben gem. V. V. BauO NW 84 anzulegen.

Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Die Schmutzwässer sollen über das vorhandene und je nach Bedarf auszubauende Entwässerungsnetz zur zentralen Kläranlage geleitet werden, wo es mechanisch und biologisch aufbereitet wird.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen entsprechend der umgebenen Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Dominierendes Bauwerk in diesem Planbereich ist die katholische Pfarrkirche. Die Kirche und auch die übrigen kirchlichen Einrichtungen sind als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden auch für das Dorfgemeinschaftshaus, die Grundschule und die geplante Turnhalle getroffen.

Neben der rechtlichen Absicherung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen ist südlich der kath. Kirche eine überbaubare Fläche für weitere kirchliche Einrichtungen ausgewiesen. An dieser Stelle ist aus städtebaulichen Gründen - Raumbildung - bauliche Substanz erwünscht; dieses wird auch durch den aufgestellten Rahmenplan unterstützt. Die südlich der Kirche gelegenen Stellplätze sind Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche und decken den privaten Stellplatzbedarf der kirchlichen Einrichtungen, sind jedoch auch für die Allgemeinheit nutzbar.

Die vorhandenen und geplanten Straßen sowie die öffentlichen Parkplätze sind als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen sollen die städtebaulichen Entwicklungen in diesem Mittelpunktsbereich des Siedlungsschwerpunktes Laggenbeck leiten und unerwünschte Entwicklungen verhindern.

6.2 Baugestaltung - Stadtgestaltung

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die gewachsenen Straßen- und Platzräume weitgehend gesichert. Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an bestehende Substanz festgesetzt; eine bis zu dreigeschossige Bauweise wird nicht überschritten.

Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne von § 81 BauO NW sind nicht im Bebauungsplan enthalten.

6.3 Grünplanung

Die im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Bäume wurden eingemessen und im Bebauungsplan als zu erhaltend eingetragen. Weitere grünplanerische Festsetzungen sind nicht erforderlich.

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

6.5 Umweltschutz-Altlasten

Im Zuge des Ausbaues des Freibadvorplatzes (Dorfplatz) wurde ein Wertstoff-Container-Standort ausgebaut. Dieser Standort ist auch im Bebauungsplan Nr. 47 "Laggenbeck - Hof Dirksmeyer" festgesetzt.

Weitere Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Aufgrund von Überprüfungen alter Karten und Pläne (Königlich Preußische Landesaufnahme von 1895) wurde festgestellt, daß die vom Bebauungsplan betroffenen Flächen früher nur landwirtschaftlich genutzt worden sind.

Auch neuere Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören. Auf einen Gutachterbericht für eine Gefährdungsabschätzung kann somit verzichtet werden.

6.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Tecklenburger Straße (L 796) tangiert.

Diese Straße hat als klassifizierte Straße überörtliche Verkehrsbedeutung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen.

Ebenfalls tangiert die Eisenbahn von Rheine nach Osnabrück das Plangebiet.

Für die zwei vorgenannten Emissionsquellen ist eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

7. Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 4,30 ha groß und wie folgt überschlägig aufgliedert:

Gemeindbedarfsflächen	2,01 ha
allgemeine Wohngebiete	1,30 ha
Straßenflächen	0,79 ha
Parkplätze	0,20 ha
	<u>4,30 ha</u>

8. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Maßnahme	Kosten	Stadtanteil
Straßenausbau (neue Wohnstraße)	30.000,00	3.000,00 DM
Grunderwerb	10.000,00	1.000,00 DM
Regenwasserkanal (Anteil Straßenentwässerung)	5.000,00	500,00 DM
Regenwasserkanal (Anteil Grundstücksentwässerung)	5.000,00	5.000,00 DM
Schmutzwasserkanal	10.000,00	5.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	5.000,00	500,00 DM
	<u>65.000,00</u>	<u>15.000,00 DM</u>

Die Kosten für den Umbau des Hauses Tecklenburger Straße 4 zum Dorfgemeinschaftshaus werden 444.000,00 DM betragen. Nach Abzug der zu erwartenden Zuschüsse wird ein Stadtanteil von 88.000,00 DM verbleiben.

Die Turnhalle ist mit 3.420.000,00 DM veranschlagt. Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden sich nach Abzug der Zuschüsse auf 855.000,00 DM belaufen.

Die Mittel werden bei Durchführung der Maßnahmen haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung der Strom- und Wasserversorgungsnetze, soweit erforderlich, werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen getragen.

Für die Stadt fallen hierfür keine Kosten an.

9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein weitgehend bebauter Bereich im Siedlungsschwerpunkt Laggenbeck gestaltet und geordnet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Punkt 1 geschilderten Kriterien.

Die Straßen und Plätze sind überwiegend bereits im Eigentum der Stadt und ausgebaut.

Die Erschließungsanlagen für die geplanten Wohnbereiche werden je nach Fortschreiten und Fertigstellung der Bebauung erstellt.

Um nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, werden die bebauten und unbebauten Grundstücke - soweit erforderlich - auf freiwilliger Basis neu geordnet.

aufgestellt:

Ibbenbüren, 20.06.1989

geändert:

Ibbenbüren, 28.09.1989

Gem. § 3 (2) BauC
 off. ausgelegt von
 S. X. - X. 5, 90
 16.12.89, 13.5.91

