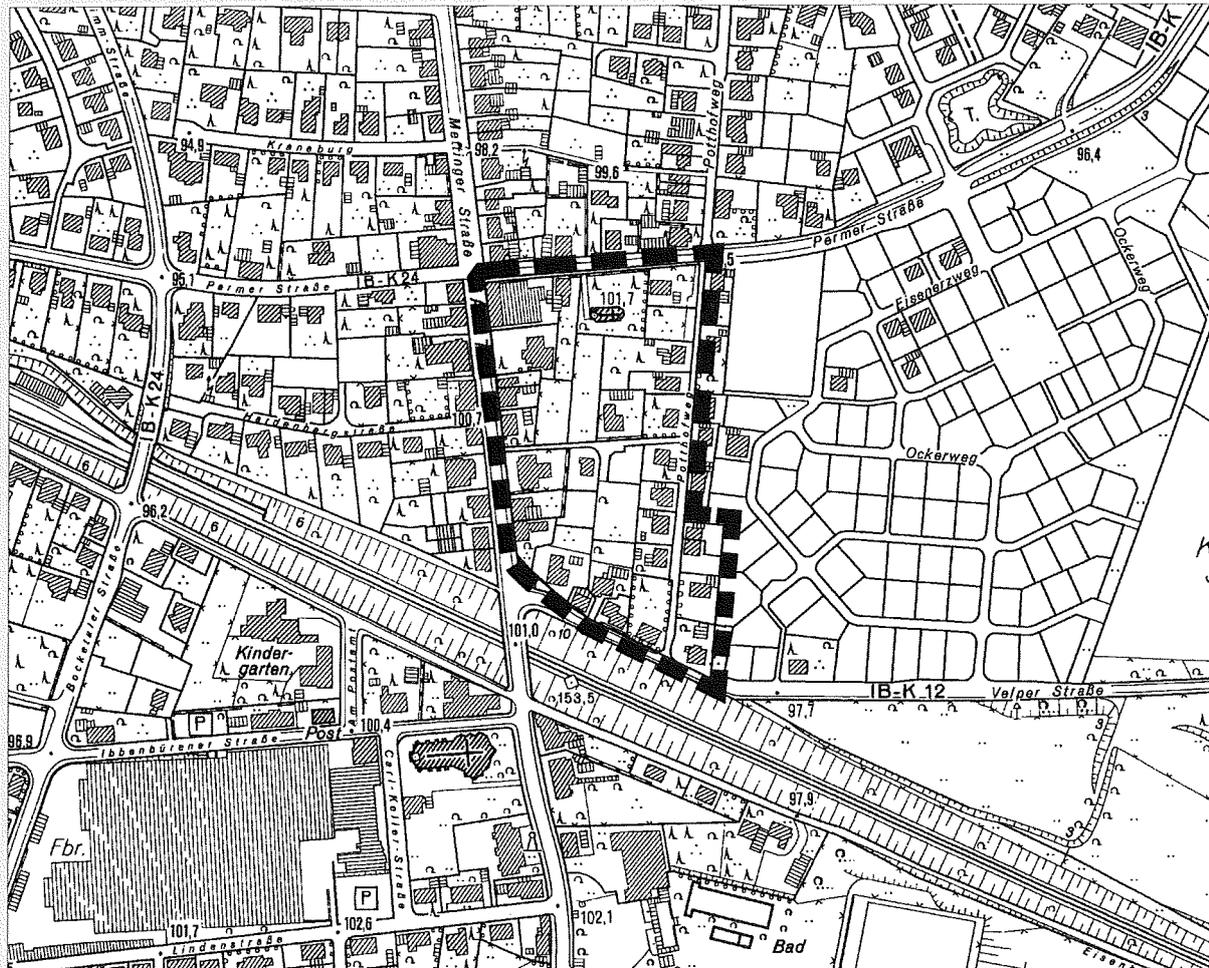


Begründung
zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 84 „Potthofweg“
der Stadt Ibbenbüren



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, Denkmalschutz
 - 4.4 Immissionsschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht
 - 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Auslöser für diese Bebauungsplanänderung ist ein Antrag der Eigentümerin auf Realisierung einer Bebauung südlich der Felix-Schulz-Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Potthofweg“ sieht südlich der Felix-Schulz-Straße, zwischen den Hausgrundstücken Nr. 3 und Nr. 15 abzweigend, die Anlegung einer Stichstraße mit anschließendem Fuß- und Radweg vor.

Eine Umsetzung dieser Planung über das Straßenbauprogramm der Stadt Ibbenbüren ist kurzfristig nicht zu realisieren. Darüber hinaus ergibt sich auch nicht mehr die Notwendigkeit für eine so in die Tiefe gehende Erschließung, da lediglich die Erschließung der Flurstücke 581 und 791 gesichert werden muss.

Auf die Festsetzung des Fuß- und Radweges soll dabei gänzlich verzichtet werden.

Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kurzfristige Bebauung zu erreichen, sollen nunmehr die Möglichkeiten für eine „private“ Erschließung (d.h. Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan im Zusammenhang mit dieser Änderungsplanung geschaffen werden.

2. Aufstellungsbeschluss/ Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Potthofweg“ in Verbindung mit der digitalen Neuzeichnung für den gesamten Planbereich durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung umfasst somit den gesamten Planbereich.

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 dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich insgesamt als Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Die Plandarstellung dieser 2. Änderung erfolgt auf der Grundlage des seit dem 01.12.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84 „Potthofweg“ einschließlich der 1. vereinfachten Änderung aus 1994 und der Teilaufhebung im Nordosten (in Verbindung mit der Bebauungsplan Nr. 62a „Permer Straße/Velper Straße“).

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

Die Art der im Bebauungsplan bisher festgesetzten Nutzungen (Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sowie das Maß der baulichen Nutzungen, die überbaubaren Flächen, Bauweise nebst Begrenzung der Anzahl der Wohnungen, der Ausschluss von Vergnügungsstätten und auch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden unverändert im Rahmen dieser digitalen Neuzeichnung übernommen.

Der eingangs bereits aufgezeigte Bereich südlich der Felix-Schulz-Straße, erfährt besonders durch die Rücknahme einer öffentlichen Erschließung zu Gunsten einer reduzierten Privaterschließung mit entsprechender Anpassung der überbaubaren Flächen eine Veränderung; dabei gelten auch hier die bisherigen Festsetzungen – Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl maximal 0,3, Geschossflächenzahl maximal 0,4, eingeschossige Bauweise als Einzel- bzw. Doppelhaus mit maximal 2 Wohnungen je Einzelgebäude- weiter.

Da die künftige Bebauung innerhalb des von der Änderung betroffenen Bereiches sich auf sogenannten Hinterliegergrundstücken vollzieht, kann jedoch im Zuge dieser Änderung auf Vorgaben zur Dachform und Hauptfirstrichtung verzichtet werden.

Der bisher in diesem Bereich festgesetzte aber nie realisierte Fuß- und Radweg entfällt, zumal hier auch künftig keine Durchgängigkeit bzw. kein Anschluss an die Felix-Schulz-Straße gegeben ist.

Die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Mettinger Straße und der Straße Potthofweg über die Felix-Schulz-Straße bleibt hiervon unberührt.

Mit Rücksicht auf die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfährt der Bebauungsplan folgende Ergänzung, die inhaltlich nur eine zusätzliche Regelung für das Flurstück 227 zur Folge hat.

Das im Planbereich festgesetzte Mischgebiet an der Mettinger Straße liegt mit Ausnahme des Mischgebietsgrundstückes (Flurstück 227) an der Velper Straße, Haus Nr. 3, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Laggenbeck.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist der Einzelhandel unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, erstellt von Stadt und Handel (Februar 2008) mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut Ibbenbürener Sortimentsliste (Februar 2008) zulässig.

Im übrigen Planbereich (Allgemeines Wohngebiet) ist Einzelhandel als sogenannter Nachbarschaftsladen zulässig.

Zur Wahrung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und um bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch künftige Ansiedlungen optimal zu stärken, wird daher für das außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegene Flurstück 227 geregelt, dass hier Einzelhandel entsprechend der Zulässigkeit innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nur als sogenannter Nachbarschaftsladen möglich ist.

Welche Sortimente in Ibbenbüren als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant gelten ist der nachfolgenden sogenannten „Ibbenbürener Liste“ zu entnehmen:

Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren („Ibbenbürener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ¹	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>

Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen u. Saatgut (Nur Blumen)
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Bücher)
Computer (PC-Hard- und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelh. mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (Nur Einzelh. mit Elektro-Kleingeräten einschl. Näh- und Strickmaschinen)
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter nicht: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nicht: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln, Sonstiger Facheinzelhandel (Nur: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelh. mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelh. mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster/Bilder-rahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter nicht: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (Nur: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	51.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelh. mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Fachzeitschr.) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baummarktsortiment im engeren Sinne	aus 52.46 u. aus 52.44.3 u. aus 52.48.1 u. aus 52.45.1	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)</i>
Bettwaren	aus 52.41.1	<i>Einzelh. mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelh. mit Bettw.)</i>
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)</i>
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 u. aus 52.46.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör	50.30.3	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Kinderwagen	aus 52.44.6	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)</i>
Möbel	52.44.1 u. aus 52.49.9 u. aus 52.44.3 u. aus 52.44.6 u. aus 52.50.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelh. (daraus nur: Einzelh. mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.4	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09/2007

¹ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

Aus städtebaulicher Sicht wird eine entsprechende Bebauungsplanänderung begrüßt, da hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kurzfristige Realisierung einer Bebauung innerhalb eines besiedelten Bereiches geschaffen werden kann und somit ein Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geleistet wird.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des bereits weitgehend bebauten Planbereiches erfolgt wie bisher über die vorhandenen angrenzenden Straßen.

Lediglich für den Bereich südlich der Felix-Schulz-Straße erfolgt die Rücknahme einer bisher geplanten öffentlichen Erschließung zu Gunsten einer reduzierten Privaterschließung mit entsprechender Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger.

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, Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Altlasten liegen der Stadt Ibbenbüren nicht vor.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

4.4 Immissionsschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnstraße Rheine-Osnabrück und der Mettinger Straße.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB (Schallschutzfenster), basierend auf dem seinerzeit erstellten Schalltechnischen Gutachten Nr. 10784B, sind auch weiterhin gültig.

Die Überbaumöglichkeiten des Gebietes werden im Rahmen dieser Änderung nicht erhöht, da die Grundflächenzahl mit der der Anteil der zulässigen Überbauung begrenzt wird, unverändert bleibt. Somit ergibt sich gegenüber bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff im Sinne de § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes..

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.

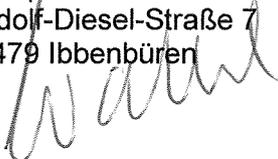
Da das Vorhaben nicht UVP- pflichtig ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden.

4.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

Der Stadt Ibbenbüren entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

Aufgestellt im 26.01.2011
H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung

STADT IBBENBÜREN

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84 "Potthofweg"
einschließlich der 1. vereinfachten Änderung

