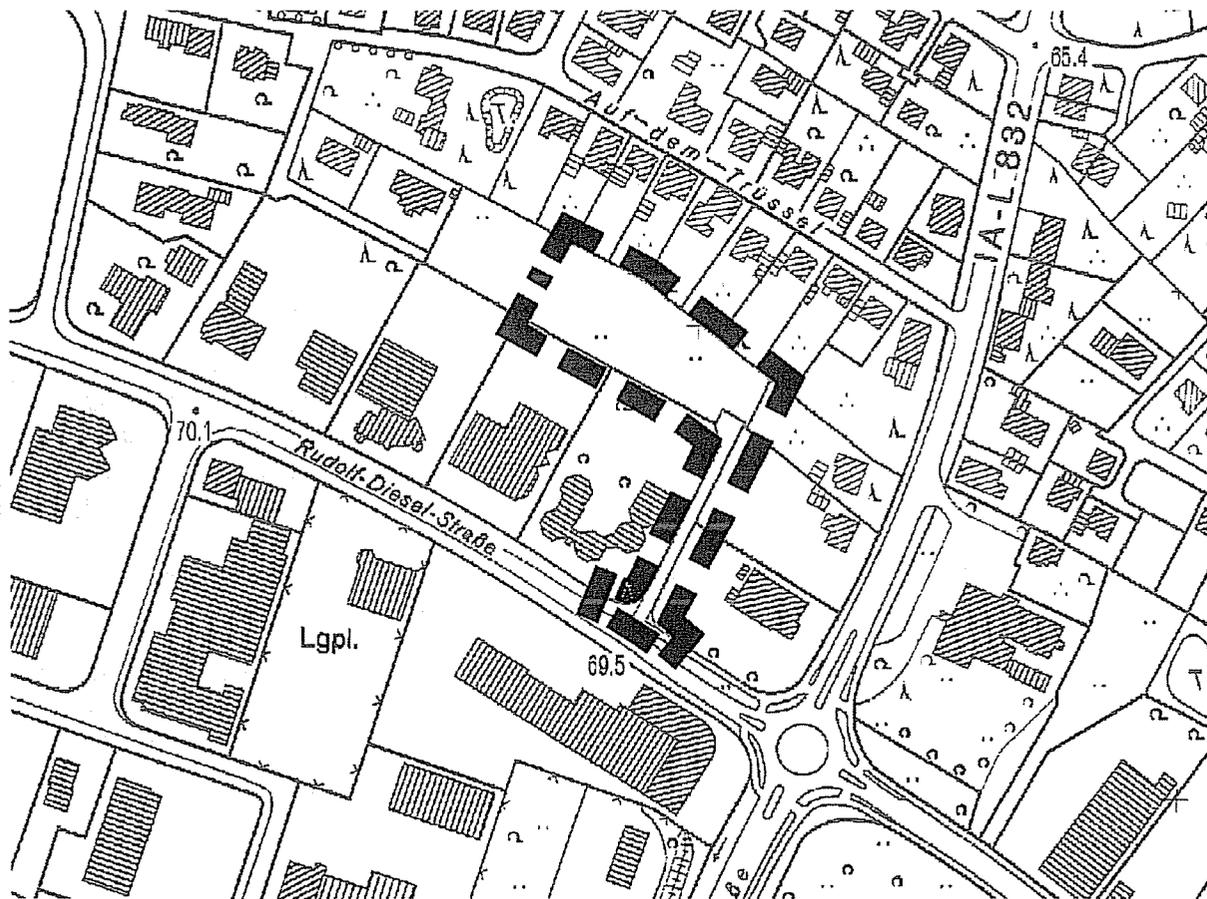


Begründung

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd“

der Stadt Ibbenbüren

(§ 13 a BauGB)



Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich
3. Einordnung in die übergeordnete Planung
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht
 - 4.6 Bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der DRK-Bürgerservice Tecklenburger Land GmbH wird seinen DRK-Sonderkindergarten (2 Gruppen) in Hörstel-Ostenwalde kurzfristig schließen und sucht einen neuen Standort in Ibbenbüren. Gleichzeitig zeichnet sich aufgrund des U3-Ausbaus ein weiterer Bedarf an Kindergartenplätzen in Ibbenbüren ab. Das DRK möchte nun in Ibbenbüren einen 5-Gruppen-Kindergarten betreiben. Als Einzugsbereich wird für die Regelgruppenkinder die Innenstadt, insbesondere der Bereich zwischen Aa, Autobahn und Groner Allee und für die behinderten Kinder zunächst das gesamte Stadtgebiet gesehen. Der Träger ist jedoch bereit in Abhängigkeit von der Bedarfssituation in den kommenden Jahren auch behinderte Kinder aus den umliegenden Städten und Gemeinden aufzunehmen.

Der Bau des neuen Kindergartens wird durch einen Investor finanziert. Die Unterhaltungskosten werden aus Kibiz-Mitteln des Landes getragen. Voraussichtlich werden etwa 15 MitarbeiterInnen dort arbeiten. Es ist beabsichtigt das Vorhaben so zeitnah fertigzustellen, dass ein Einzug direkt nach den Sommerferien 2012 möglich ist. Nachdem das DRK seine Idee einen neuen Kindergarten in Ibbenbüren errichten zu wollen vorgetragen hatte, wurde seitens der Verwaltung nach einem kurzfristig bebaubaren Grundstück gesucht. Als wesentliche Entscheidungskriterien waren die gute Erreichbarkeit, die Lage im oben genannten Einzugsbereich und die Verfügbarkeit des Grundstückes von Bedeutung. Betreiber, Investor und Verwaltung haben sich schließlich auf das städtische Grundstück zwischen dem Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd und den Wohnhäusern südlich der Straße „Auf dem Trüssel“ geeinigt. Es handelt sich hier um eine städtische Parzelle (Gemarkung Ibbenbüren, Flur 147, Flurstück 180), die am Ende der Stichstraße nördlich abzweigend von der Rudolf-Diesel-Straße liegt und zur Zeit als Bolzwiese genutzt wird. Aus der insgesamt 5.298 m² großen städtischen Parzelle würden etwa 3.600 m² für den Kindergarten benötigt.

Bisher ist dieses Grundstück im Bebauungsplan Nr. 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielwiese und Parkanlage festgesetzt. Für den Bau des o.g. Kindergartens ist nun eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die für den Kindergarten erforderliche Teilfläche wird im Änderungsentwurf als Mischgebiet vorgesehen. Diese Festsetzung ermöglicht nicht nur das zur Zeit angestrebte Planungsziel, sondern eröffnet auch für die Zukunft weitere Entwicklungsoptionen, sollte es einmal erforderlich werden eine Nachnutzung für den eventuell in vielen Jahren einmal nicht mehr benötigten Kindergarten zu finden. Außerdem stellt das Mischgebiet eine sinnvolle Zwischennutzung zwischen dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet, dem östlich angrenzenden Mischgebiet und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet dar.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung kann, da es sich um eine Nachverdichtung handelt, im Wege eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Grundfläche des Geltungsbereichs der Änderung liegt unter 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfallen kann.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, somit sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) BauGB, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB kann

entfallen. Im vorliegenden Fall soll davon Gebrauch gemacht werden und das Verfahren sofort mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB begonnen werden.

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren wird das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd“ gemäß § 13 a BauGB eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf eine Teilfläche der Parzelle 180, Flur 147 der Stadt Ibbenbüren und die zugehörige Erschließungsstraße, die von der Rudolf-Diesel-Straße nach Norden abzweigt. Der Bereich ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielwiese und Parkanlage festgesetzt. Darüber hinaus ist die Fläche im Norden von einem Pflanzgebot umgeben.

Durch die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sind die Änderungen eindeutig abzulesen. Der Änderungsbereich ist mit einer gerissenen Linie umgrenzt.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland -, wie auch im Entwurf des Regionalplanes Münsterland ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich, bzw. als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als Grünfläche Parkanlage dargestellt. Der Änderungsbereich, der für die Fläche eine Mischgebietsausweisung vorsieht, weicht von dieser Darstellung ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Bauliche Nutzung

Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 4.200 qm, davon ca. 3600 qm Mischgebiet und ca. 600 qm Straßenverkehrsfläche. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird der Bereich in Anlehnung an die umliegende Baustruktur als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ), einer Geschossflächenzahl von 0,6 (GFZ), maximal zwei zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 10 m in abweichender Bauweise (Gebäude länger 50 m zulässig) festgesetzt.

Auf der Grundlage des EZH – Konzeptes und des Stadtentwicklungsprogrammes der Stadt Ibbenbüren und mit Rücksicht auf die Lage des Grundstückes und die Erschließung sind die im Mischgebiet gemäß §6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Als gestalterische Festsetzung ist die Firsthöhe begrenzt, um insgesamt eine harmonische Höhenentwicklung zu erreichen.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Stichstraße ausgehend von der Rudolf-Diesel-Straße, wobei auf die straßenbegleitend festgesetzte Baumreihe im Zuge der Umplanung verzichtet wird. Die ausgebaute Straße hat eine Breite von 4,70 m und lässt einen Begegnungsverkehr zu. Im Einmündungsbereich ist es erforderlich, die Einfahrt um ca. 1,5 m zu verbreitern um ein gefahrloses Begegnen von ein- und ausfahrenden Pkw (Kindergarten - Mc Donalds) zu gewährleisten. Dieser Ausbau ist innerhalb der städtischen Parzelle möglich. Darüber hinaus berücksichtigt die Bebauungsplanänderung den Ausbau der Wendemöglichkeit

am Ende der Stichstraße. Ein Zu- und Abfahrtsverbot beidseits der Stichstraße nördlich der beiden vorhandenen Zufahrten soll für zusätzliche Verkehrssicherheit sorgen.

Kurzzeitstellplätze für die Eltern und Parkplätze für die Beschäftigten werden auf dem Grundstück nordöstlich des Wendeplatzes vorgehalten werden, so dass die nördlichen Wohngrundstücke hierdurch nicht belastet sind

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Erweiterung der Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsträger.

Der Änderungsbereich ist durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal an der Südseite des Grundstückes erschlossen. Diese Leitung wird im Rahmen der Änderung auf dem dann privaten Grundstück durch ein Leitungsrecht abgesichert. Das Niederschlagswasser kann und muss auf der Grundlage einer Bodenuntersuchung aus dem Jahr 1991 auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu sind unter Berücksichtigung der geltenden technischen Anforderungen die entsprechenden wasserhaushaltsrechtlichen Genehmigungen durch den Eigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind der Stadt keine Bodenbelastungen durch Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange sind durch die Änderung nicht berührt. Hinsichtlich eventuell vorhandener Bodendenkmäler ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Immissionsschutz

Negative Lärmeinwirkungen für das geplante Mischgebiet sind durch das angrenzende Gewerbegebiet nicht zu erwarten, da das Gewerbegebiet im Übergangsbereich zum geplanten Mischgebiet bezüglich der zulässigen Nutzungen entsprechend eingeschränkt ist. Auch bezogen auf die im Norden angrenzende Wohnbebauung sind unzulässige Lärmbeeinträchtigungen durch das Mischgebiet nicht zu erwarten.

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Die Fläche ist sowohl im Norden, als auch im Süden von Gehölzgruppen umgeben. Bei der Fläche selbst handelt es sich um eine Wiese die regelmäßig gemäht und auf der gebolzt wird. Im Südosten befinden sich zwei Gehölzgruppen innerhalb der Wiese, die durch die Planung betroffen sind und nicht erhalten werden können. Da diese Gehölze bereits heute durch die Nutzung der Fläche selbst und die angrenzende Gewerbebetriebe dem allgemeinen Siedlungsdruck unterliegen, ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Arten durch die vorliegende Planung betroffen sind. Zumal direkt angrenzender Baumbestand ein entsprechendes Rückzugspotential bietet.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a BauGB entspricht, gelten die Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Das Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten (Linfos) meldet die Existenz der planungsrelevanten Art *Myotis daubentonii* (Wasserfledermaus) für den Bereich des Aasees, die 1981 kartiert (Lindenschmidt, Hörstel) wurde. Hinweise auf weitere im größeren Umfeld vorkommende Arten sind ebenfalls beim LANUV zu finden. Ein Vorkommen innerhalb des Änderungsbereiches kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Vor dem Hintergrund der nur geringfügig vorgesehenen Nutzungsänderung und dem Erhalt der angrenzenden Gehölzstruktur, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Lebensraum für die Tiere nicht nachhaltig verändert. Da keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vorliegen, werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes gesehen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Vogelschutzgebiete).

4.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

Ibbenbüren, im Oktober 2011

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

Manteuffel