

Begründung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88
„Straußstraße/Wagnerstraße“ der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planung

Im Ortsteil Bockraden besteht ein Flächenbedarf für die Bildung von Wohneigentum, der gemäß den Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten ist. Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes „Zentrum“.

Der Planbereich sowie die umgebenden Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den Gesamtbereich „Am Karlschacht“ hat bereits der Rat der Stadt 1980 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Aufgrund verschiedener Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern zu diesen Planungen wurde eine Aufteilung des Plangebietes in mehrere kleinere Bebauungsplanabschnitte festgelegt, wobei mit den Planungen jeweils bei Eintritt einen konkreten Planungserfordernisses begonnen werden sollte.

Ein Haupteigentümer der in diesem Bereich vorhandenen, weitgehend unbebauten Grundstücksflächen ist zu einer Veräußerung an die Stadt bereit, so daß der oben angeführten sinnvollen baulichen Nutzung des Gebietes keine schwerwiegenden Gründe entgegenstehen. Eine Weiterveräußerung an die Bauinteressenten wird durch die Stadt erfolgen.

Ein Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 wurde gem. §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB am 14.12.1989 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Die gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger erfolgt in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß innerhalb einer Frist von einem Monat die Planungen während der Sprechstunden im Stadtplanungsamt erörtert werden können.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes im o. a. Bereich nicht mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Ibbenbüren übereinstimmen, wird gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist vom Regierungspräsidenten gem. § 6 BauGB genehmigt worden und durch Bekanntmachung wirksam geworden.

Zum Bebauungsplan ist im Rahmen des Anzeigeverfahrens eine mangelnde Konfliktbewältigung gerügt und ein Abwägungsdefizit aufgezeigt worden.

Daraus resultiert eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB.

2. Einfügung in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt

Der Bereich der Bebauungsaufstellung liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungsschwerpunktes „Zentrum“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Fragen der überörtlichen Planung und Raumordnung nicht berührt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Wie unter Punkt 1. beschrieben, wurde für den gesamten Karlschachtbereich bereits 1980 ein Bauleitplanverfahren angestrebt. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Bergabbaugebietes.

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

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Plangebiet sind straßenbegleitend Wohnhäuser vorhanden; ansonsten sind hier größere Freiflächen vorherrschend; der Planbereich ist in die Umgebungsbebauung eingebunden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierenden Rheiner Straße (L 501) sowie der Straße „Am Karlschacht“.

Von der Rheiner Straße aus führt eine Wohnstraße in das innere Plangebiet und verbindet die inneren Erschließungsstraßen mit der Wohnsammelstraße „Am Karlschacht“. Außerdem sind Verbindungen zur Straße „Am Karlschacht“ geplant.

Für die Umgestaltung des Einmündungsbereiches der geplanten Erschließungsstraße in die Rheiner Straße wird in Abstimmung mit dem LSBA Münster ein Lageplan aufgestellt und vor Baubeginn eine Vereinbarung abgeschlossen. Die endgültige Straßenbegrenzungslinie wird dann im Rahmen einer vereinfachten Änderung im Plan übernommen. Gleiches gilt für die Festlegung von Zu- und Abfahrtsbereichen, die jedoch in bestehende Rechte nicht eingreifen sollen.

Der endgültige Ausbau der Erschließungsstraßen ist später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten etc. in Abstimmung mit den Anliegern festzulegen.

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das öffentliche Netz sichergestellt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt entsprechend den topographischen Verhältnissen zum einen im nördlichen Bereich im Mischsystem zur Kläranlage Bockraden und zum anderen im südlichen Bereich im Trennsystem zur zentralen Kläranlage Ibbenbüren. Die Schmutzwässer werden in den jeweiligen Kläranlagen mechanisch und biologisch aufbereitet. Für das Plangebiet wird ein detaillierter Kanalisationsplan aufgestellt und den zuständigen Behörden vorgelegt.

Ein Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Erdgasversorgungsnetz des RWE ist möglich.

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

Der vorhandene Standort eines Wertstoffcontainers ist gekennzeichnet. Zusätzlich ist ein zusätzlicher neuer Standort im Plangebiet festgesetzt, der bei Bedarf und Planrealisierung ausgebaut wird.

Im Straßenraum der das Plangebiet tangierenden Straße „Am Karlschacht“ liegen verschiedene Versorgungsleitungen der Preussag und werden bei den jeweiligen Straßenplanungen beachtet.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

6.1 Bauliche Nutzung

Hauptzweck des Bebauungsplanes ist die Umnutzung von brachliegenden Flächen ^m allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO. Die Ausnutzung der neuen Grundstücke orientiert sich an der vorhandenen ~~benachbarten~~ ^m Bebauung.

Die Gehölzbestände sind im Plan berücksichtigt. Die größeren zusammenhängenden Bereiche sind als Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist auch ein Spielplatz vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Bergbaugebietes und ist entsprechend gekennzeichnet.

6.2 Baugestaltung - Stadtgestaltung

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

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

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

6.4 Umweltschutz - Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preussische Landesaufnahme 1895 - M. 1 : 25000) wurde festgestellt, daß die nördlich der Rheiner Straße gelegenen Flächen gärtnerische bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören, zumal bei der Errichtung der umgebenen Wohngebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden.

Auf die Erstellung eines Gutachterberichtes für eine Gefährdungsschätzung kann verzichtet werden.

6.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Rheiner Straße (L 501) tangiert. Diese Straße ist als klassifizierte Straße überörtliche Verkehrsbedeutung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen.

Durch Gutachten wurden die Richtwertüberschreitungen ermittelt und verschiedene Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt. Alternativ sind folgende Möglichkeiten zum Schutz gegen den Straßenlärm aufgezeigt. Als optimaler Schutz wurde eine 5,00 m hohe Schutzanlage notwendig. Des weiteren wurde eine Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen untersucht, die tagsüber auch den Freiraum schützen soll. Auch dann ist noch ein Lärmschutzbauwerk von 3,00 m Höhe erforderlich. Aufgrund der Höhendifferenz zwischen Straße und Gelände ist im westlichen Planbereich eine Wallhöhe bezogen auf den zu schützenden Freiraum von 5 Metern notwendig. Bei beiden Wallausbildungen müssen vorhandene Anpflanzungen beseitigt werden, die aufgrund ihrer ökologischen Gegebenheiten zusätzliches Ausgleichspotential schafft. Unter Abwägung aller Belange, hier auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, sind nur passive Schutzmaßnahmen möglich, für die auch die konkrete Durchsetzbarkeit im Rahmen des einzelnen Baugenehmigungsverfahrens gegeben sind.

Zusätzlich ist entlang der Rheiner Straße, soweit es die vorhandene Bebauung zuläßt, ein Pflanzgebot festgesetzt. Diese Festsetzungen unterstützt die in § 1 BauGB aufgeführten städtebaulichen Grundsätze.

6.6 Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet ist heute weitgehend un bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser sind ökologisch wertvolle Baumbestände, die auch im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt sind.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan zusätzliche Regelungen getroffen, die erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes mindern sollen.

Hier sind wesentliche Festsetzungen anzusprechen:

1. Je 250 qm Grundstücksfläche sind zwei mindestens mittelgroße heimische Laubbäume (z. B. Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten. Die Durchführung auch aller übrigen vorgeschriebenen Bepflanzungen ist innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
2. Auf privaten Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als drei Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und zu unterhalten.

Diese Festsetzungen sollen im Einklang mit den heutigen Standards in bezug auf Umweltschutz als Ausgleich, Ersatz oder Minderung für die durch die Bebauung entstehende Versiegelung angesehen werden, wobei auf eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer entsprechenden Ökobilanz verzichtet wird.

Unter dem Aspekt, daß die meisten Grundstücke als landwirtschaftlich genutzte Flächen keinen hohen ökologischen Wert beinhalten, ist die Versiegelung der Flächen durch die verbleibenden Freiflächen, die gärtnerisch angelegt werden, ausgeglichen. Eine positive Entwicklung des Kleinklimas ist zu erwarten.

Damit sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen.

7. Planungsstatistik

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist ca. 8,0 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

allgemeine Wohngebiete	6,9 ha
Straßenflächen	0,6 ha
Grünflächen	<u>0,5 ha</u>
	8,0 ha

8. Kostenschätzung

Die Durchführung und die damit verbundenen Kosten der Straßenbaumaßnahmen und sonstigen Erschließungen werden im Einvernehmen mit den Bau- bzw. Veräußerungswilligen geregelt.

Der Stadtanteil wird bei Durchführung haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung des Strom- und Wasserversorgungsnetzes werden, soweit erforderlich, von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen getragen. Für die Stadt Ibbenbüren fallen in diesem Bereich keine Kosten an.

9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzung von ungenutzten Flächen festgeschrieben werden. Die Stadt wird bei Bedarf größere Flächen erwerben und an Bauwillige weiterveräußern. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Punkt 1 geschilderten Kriterien.

Aufgestellt: Planungsamt: Kessling
Thiele

Ibbenbüren, 20.02.1990

Geändert:

Ibbenbüren, 05.07.1991

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgeteilt
vom 07.02. bis 07.03.1994
Ibbenbüren, 24.01.1996
Im Auftrage:
Thiele

