Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Riesenbecker Postweg" der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Aufstellung

Nachdem die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 141 "Gustav-Hugo-Straße" ausgewiesene Straßenspange zwischen dem Riesenbecker Postweg und der Gravenhorster Straße fertiggestellt ist, sind die Wohnstraßen des Wohnbereiches südlich der Gravenhorster Straße verkehrsberuhigt ausgebaut worden.

Ein Teilbereich des Riesenbecker Postweges wird von Wald tangiert. Um den Erschließungsaufwand wirtschaftlicher zu gestalten ist beabsichtigt, hier auch Wohnbebauung zuzulassen.
Das Abholzen und Wiederaufforsten des Baumbestandes ist mit dem Forstamt abgestimmt.

Neben den gesamtörtlichen und städtebaulichen Belangen ist insbesondere die Veräußerungsbereitschaft des Grundstückseigentümers zu berücksichtigen und begründet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Riesenbecker Postweg" gem. § 1 (3) und 2 (4) BauGB mit dem Ziel qualifiziert, Festsetzungen gem. § 30 BauGB durchzuführen. Damit soll die Erweiterung der Wohnbebauung rechtlich abgesichert werden.

Ein Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 1 (3), § 2 (1) und (4) BauGB am 11.05.1989 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Die gem. § 3 (1) 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. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

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 Flächenutzungsplanes durchgeführt.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt westlich des Siedlungsschwerpunktes "Zentrum" im Anschluß an die Wohnbebauung Riesenbecker Postweg/Barbarastraße.
An diesen Bebauungsplan grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

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 Gebietsentwickulngsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschitt "Zentrales Münsterland" - ist das Plangebiet Übergang zwischen Wohnsiedlungs- und Waldbereich und liegt auch im Erholungsbereich.

3.2 Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte FNP der Stadt Ibbenbüren stellt für den Bereich des Plangebietes Flächen für die Forstwirtschaft dar.

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 der Zielsetzung "Wohnbauflächen auszuweisen" durchgeführt (Parallelverfahren).

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Bis auf die Straßenflächen ist das Plangebiet als Wald im Sinne des Forstgesetzes anzusehen und weitgehend mit Kiefern bestanden. Entlang des Riesenbecker Postweges sind erhaltungswerte Eichen vorherrschend.

Im Norden und Westen wird das Gebiet von Wohnbebauung tangiert; im Einmündungsbereich Gravenhorster Straße/Riesebecker Postweg ist eine Gaststätte vorhanden. Im Osten befinden sich östlich der Straße "Im Langewieser Esch" kirchliche Einrichtungen der evangelischen Kirche.

Nach Süden hin setzt sich der Wald fort.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Das gesamte Plangebiet ist bis auf die Straßenflächen und zwei kleinere Waldbereiche als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
Die Geschossigkeit orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Die Ausnutzung, sowie die teilweise Einschränkung der Wohneinheiten wurde im Hinblick auf den Übergang zur freien Landschaft hin festgesetzt.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den verkehrsberuhigten "Riesenbecker Postweg". Diese Straße hat Anschluß an die Gravenhorster Straße, die die Verbindung zum Stadtzentrum bildet.

Die Entwässerung erfolgt über die im "Riesenbecker Postweg" vorhandenen Kanäle und wird der zentralen Kläranlage zugeführt. dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt.

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.

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

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die Stellung der baulichen Anlagen, die zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes getroffen wurden, werden keine weiteren örtlichen Bauvorschriften zur Stadtgestaltung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) BauO NW in denBebauungsplan mit aufgenommen, da die Veräußerung der Bauplätze durch den Eigentümer im Einvernehmen mit der Stadt erfolgt und dabei Einzelheiten der Baugestaltung geregelt werden können.

6.3 Umweltschutz-Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Eine Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preussische Landesaufnahme 1895) hat ergeben, daß die Flächen nur forstwirtschaftlich genutzt wurden.

Nach hiesigem Kenntnisstand befand sich auf einer Waldlichtung ein abwassertechnisches Bauwerk (Pumpstation). Beim Abbruch wurden nicht sämtliche Bauteile beseitigt. Eine Gefährdungsabschätzung sowie genaue Bodenuntersuchungen sind notwendig.

Eine Kennzeichnung dieses Bereiches als Verdachtsfläche ist im Bebauungsplan vorgenommen worden. Eine Bebauung ist nur nach Vorliegen von Unbedenklichkeitserklärungen der zuständigen Fachbehörden zulässig.

Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen mit Ausnahme der v. g. Verdachtsfläche nicht zu belasteten Bereichen gehören, zumal bei der Errichtung der umgebenden Wohngebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden.

6.4 Grünplanung

Wie vorab beschrieben, sind im Plangebiet Eichengehölzbestände vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt sind.

Weitere grünplanerische Festsetzungen wurden nicht getroffen, da davon auszugehen ist, daß bei Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet ist.

6.5 Immissionsschutz

Der östliche Bereich des Plangebietes liegt im Nahbereich der Gravenhorster Straße.
Für den westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 141 ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Danach ergeben sich für die Baugrundstücke in 50 Meter Abstand zur Straße Richtwertüberschreitungen der in der DIN 18008 zugrunde gelegten Planungsrichtwertpegel.

Ausgerichtet an den seinerzeit ermittelten Lärmpegeln könnten daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz für lärmempfindliche Räume in Form von Schallschutzfenstern aufgenommen werden.

Da jedoch nach den einschlägigen Bauvorschriften zum ausreichenden Wärmeschutz die Bauart der Fenster den Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 entspricht, sind im Bebauungsplanbereich keine zusätzlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Es wird jedoch eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, die festschreibt, daß lärmempfindliche Räume zur straßenabgewandten Seite hin zu orientieren sind.

7. Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 1,375 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

Wohngebiet	=	8.500 qm
Straßenflächen	=	3.250 qm
Wald	=	2.000 qm
	=	13.750 qm

Hier sind 11 Wohngebäude vorgesehen. Dieses entspricht ca. 20 Wohneinheiten. Bei einer Belegziffer von 2,5 ist ein Einwohnerzuwachs von 50 EW ermittelt.

60

8. Kostenschätzung

Wie vor beschrieben ist der Riesenbecker Postweg verkehrsberuhigt ausgebaut, so daß hierfür keine Kosten anfallen. Die Kosten für das Roden und Aufforsten des Waldes übernimmt der Eigentümer. Lediglich für die Anlegung des Wanderweges fallen Kosten in Höhe von ca. 5.000,00 DM an.

Die Mittel werden bei Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung der Strom- und Wasserversorgungsnetze werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmer RWE und Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land getragen. Für die Stadt fallen hierbei keine Kosten an.

9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Nachfolgend werden die Maßnahmen beschrieben, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen.

In Abstimmung mit den zukünftigen Bauherren und dem Forstamt wird der Gehölzbestand gerodet und die Baugrundstücke baureif gemacht. Die Ersatzanpflanzungen werden einvernehmlich in einem Zuge durchgeführt.

Der Wanderweg wird nach Fertigstellung der Bebauung erstellt.

Im übrigen findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünanlagen, § 24 BauGB - Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde -, Anwendung.

aufgestellt:

Ibbenbüren, 19.12.1989

geändert:

Ibbenbüren, 27.03.1991

(3(2) BauGB
Gemäß § ~~2a (6) BBauG~~
öffentlich ausgelegen
vom 3.2. bis 2.3.91
Ibbenbüren, 9.12.91
Im Auftrage:

STADT IBBENBÜREN
24