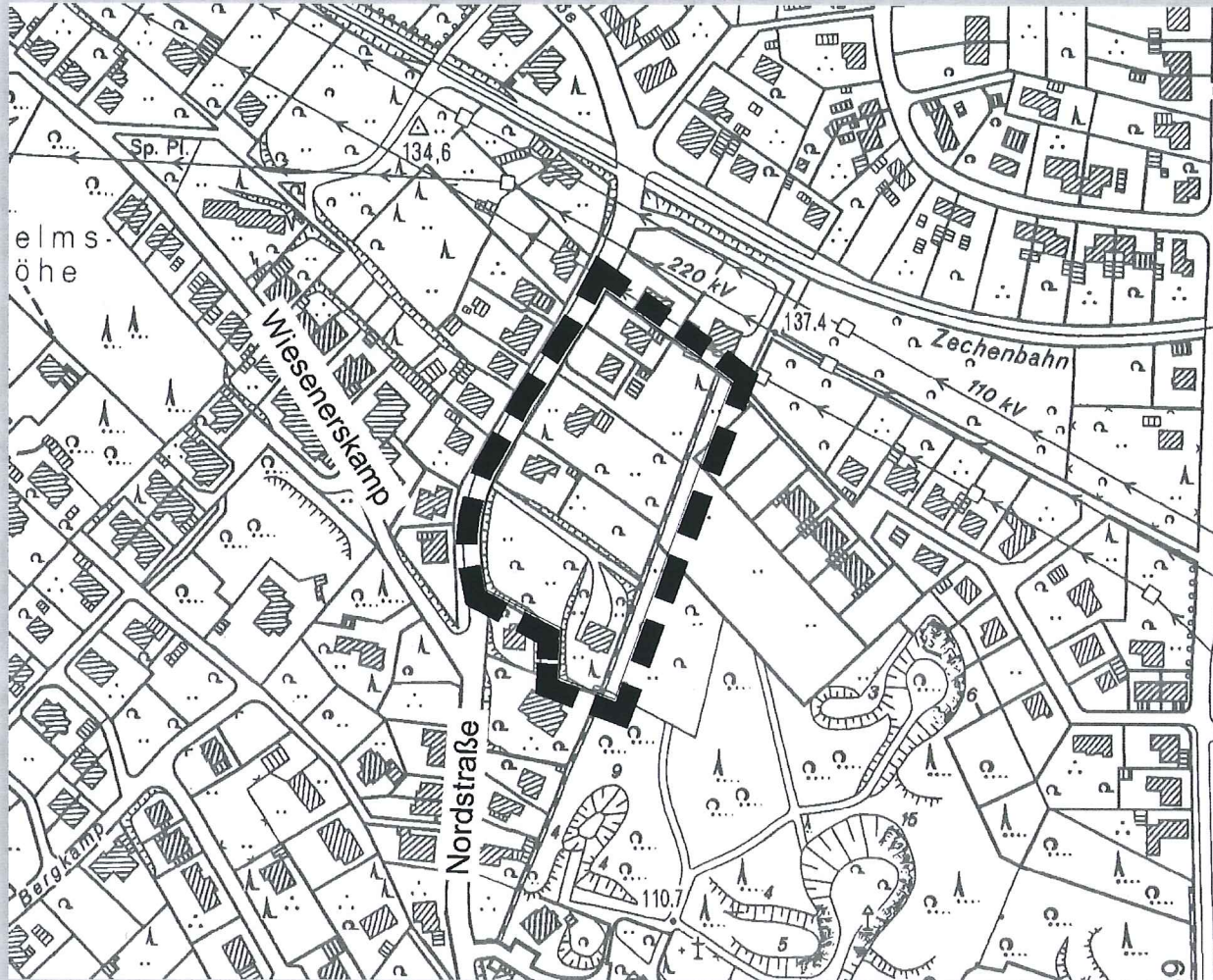


Begründung
zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 155 „Klosterwiese“
der Stadt Ibbenbüren



Inhaltsübersicht

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. 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, Artenschutz, Eingriffsregelung/Umweltbericht
 - 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 155 „Klosterwiese“ ist seit dem 08.06.2002 rechtskräftig. Ein Ziel dieser Bauleitplanung ist es, mittels zweier Stichstraßen die rückwärtigen Grundstücksteile östlich der Nordstraße für eine weitere Wohnbebauung zu erschließen. Leider ist es in den vergangenen Jahren nicht gelungen, den für die Realisierung dieser Sticherschließungen notwendigen Grunderwerb zu tätigen. Da auch ein Eigentümerwechsel im südlichen Teil des Bebauungsplanbereiches diesbezüglich keine geänderte Haltung zum Verkauf der für die Anlegung der südlichen Stichstraße benötigten Flächen mit sich gebracht hat, gleichzeitig aber die nördlich angrenzenden Nachbarn beider Stichstraßen gerne ihre Grundstücke bebauen lassen möchten, stellte sich die Frage, wie das eigentliche Planungsziel, eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, erreicht werden kann.

Daher werden nun im Rahmen dieser 1. vereinfachten Änderung die bisher geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen aus dem Änderungsbereich entfernt. Statt dessen haben die Grundstückseigentümer miteinander vereinbart eigene private Erschließungsanlagen realisieren zu wollen, welche die rückwärtigen bisher unbebauten Grundstücke erreichen. Insofern wird erwartet, dass es nach Durchführung der Planänderung zu einer zumindest teilweisen Realisierung weiterer Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen kommen wird.

Im Zuge der vorab beschriebenen geänderten Erschließung werden die Baugrenzen zum Teil angepasst und außerdem unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation eine Ergänzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung am südwestlichen Plangebietsrand in westliche Richtung vorgenommen.

Die vorliegende Planung soll dazu beitragen das nachfolgende Oberziel des Stadtentwicklungsprogrammes (STEP) zu erreichen.

1. Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsbereichen gedeckt werden!

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Bereiches dieser 1. vereinfachten Änderung umfasst etwa die südliche Hälfte des Ursprungsplangebietes und ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt. Sie ist durch eine gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – ist der Planbereich dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland sieht für den Planbereich allgemeine Siedlungsbereiche vor.

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Weder die vorhandene, noch die geplante Regionalplandarstellung widerspricht der vorliegenden Planung. Auch die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren entspricht der geplanten Bebauungsplanänderung.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Bauliche Nutzung

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird die bisher zulässige bauliche Nutzung nur geringfügig geändert. Lediglich die Baugrenzen werden insbesondere im Bereich der entfallenen Sticherschließungen entsprechend neu festgesetzt. Ansonsten bleibt es beim bisher festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten wird jedoch eine spezielle Regelung im nördlichen Teil des Änderungsbereiches für die Flurstücke 67 und 416 getroffen. Da die beiden Grundstückseigentümer ausdrücklich keine öffentliche Kanalisation zu ihren bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücksteilen erhalten möchten, werden hier Regelungen getroffen, welche eine Kanalerschließung lediglich über Hausanschlussleitungen an die vorhandene Kanalisation in der Nordstraße ermöglicht. Daher werden im gesondert mit WA* gekennzeichneten Bereich auf den Flurstücken 67 und 416 nur jeweils ein Einzelhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen. Dabei sind je Wohneinheit mindestens 300 m² Grundstücksfläche nachzuweisen (s. textliche Festsetzung Nr. 5). Durch diese Festsetzung wird einerseits eine in Art, Maß und Bauweise verträgliche bauliche Entwicklung der unbebauten Grundstücke ermöglicht und andererseits auf eine gegebenenfalls überdimensionierte kanal- und verkehrstechnische Erschließung der hinterliegenden Grundstücke verzichtet.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die rückwärtige Erschließung des Änderungsbereiches wird nun nicht mehr wie bisher über zwei öffentliche Stichstraßen vorgesehen, sondern wird über private Erschließungsanlagen, da für beide Stichstraßen der notwendige Grunderwerb nicht zu erreichen ist. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches haben sich die Eigentümer der bisher unbebauten Grundstücksteile über eine gemeinsame private Erschließungsanlage verständigt. Daher wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der angrenzenden Flurstücke 128 und 418 festgesetzt und das Leitungsrecht dient der Stadt Ibbenbüren und den Versorgungsträgern.

Die Entwässerung der rückwärtigen Grundstücksteile im südlichen Änderungsbereich erfolgt über eine öffentliche Trennkanalisation, da hier mehrere Wohngebäude mittels jeweils eigenen Hausanschlussleitungen angeschlossen werden sollen. Dies wird über ein Leitungsrecht für die Stadt Ibbenbüren zusammen mit dem Geh- und Fahrrecht für die Anlieger gesichert. Ergänzend wird dort auch ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt. Da im nördlichen Teil des Änderungsbereiches auf den rückwärtigen bisher unbebauten Grundstücksteilen lediglich jeweils ein Wohngebäude auf den beiden Grundstücken entstehen sollen, kann hier auf einen öffentlichen Kanal verzichtet werden. Ein gesondertes Leitungsrecht ist daher nicht notwendig, weil die notwendigen Hausanschlussleitungen über jeweils eigene Grundstücke verlaufen.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationsleitungen, sowie der abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich abgesehen von der vorab beschriebenen Leitungsverlegung in der Leitungsrechtsfläche und des Leitungsrechtes für eine vorhandene Telekommunikationsleitung auf dem Flurstück 128 keine Änderungen.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Für den Planbereich sind zurzeit keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBI.NW.S.582) bekannt.

Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt. Da Kampfmittelvorkommen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden können, bleibt vorsorglich ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Es sind weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNV) innerhalb des Planbereiches bekannt. Da aufgrund archäologischer Fundstellen im westlichen Planbereich weitere Funde/Befunde nicht ausgeschlossen werden können, bleiben die Hinweise im Plan erhalten, dass dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten erste Erdbewegungen zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind und das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten ist, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4.4 Immissionsschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung/Umweltbericht

Immissionsschutzrechtliche Aspekte sind im Planbereich nicht relevant.

Artenschutz (Vorprüfung)

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden. In diesem Fundortkataster sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 05/2012). Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

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, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.5 Bodenordnende Maßnahmen

Der Wegfall der beiden bisher festgesetzten Stichstraßen macht bodenordnende Maßnahmen entbehrlich. Über einen gesonderten Vertrag mit den Eigentümern und Nachbarn wird der Bau der öffentlichen Kanalisation in der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

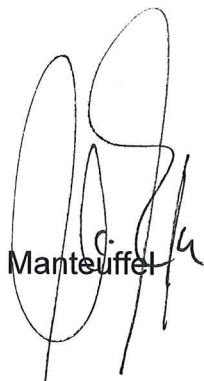
Aufgestellt:

Ibbenbüren, 26. August 2013

ibb Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung


Steggemann


Manteuffel