

Begründung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6
"Rudolfstraße/Heitkampweg" der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Bereich eines Grundstückes an der Rudolfstraße im Siedlungsschwerpunkt Dickenberg/Püsselbüren ist von der Eigentümerin eine Aufteilung in vier Bauplätze vorgesehen.

Für diesen Bereich sind bebaungsplanmäßige Festsetzungen nicht vorhanden.

Nach einem früheren Bebauungsplankonzept für den Gesamtbereich beiderseits des Heitkampweges war auf den Flächen nördlich der Rudolfstraße die Anlegung von zwei Stichstraßen, die die nordwestlich angrenzenden rückwärtigen Grundstücke erschließen sollten, vorgesehen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Rat der Stadt Ibbenbüren daher am 07.07.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Rudolfstraße/Heitkampweg" mit dem Ziel qualifizierter Festsetzungen im Sinne des § 30 BBauG beschlossen.

Die gem. § 2 a (2) BBauG vorgeschriebene Beteiligung der Bürger erfolgte 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.

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

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungsschwerpunktes "Dickenberg/Püsselbüren". Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Fragen der überörtlichen Planung und Raumordnung nicht berührt.

Die vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung stimmen mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt überein, so daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird.

Eine gemeindliche Entwicklungsplanung im Sinne des § 1 (5) BBauG ist für die Stadt Ibbenbüren nicht beschlossen, so daß eine Anpassung entfällt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanentwurfs Nr. 6 "Heitkampweg".

Das Plangebiet wird von weiteren bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinflusst.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Der überwiegende innere Teil des Plangebietes ist heute unbebaut. Lediglich in den Randbereichen des Plangebietes sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

4.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Das Änderungsgebiet ist in eine überwiegende Einfamilienhausbebauung eingebunden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierende Hopstener Straße (L 504).

Der Straßenraum der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche gegebenenfalls Stellplätze für Besucher geplant. Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Privatstellplätze

sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken bzw. in Gemeinschaftsanlagen nachzuweisen.

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 Wasserversorgungsanlagen werden, soweit im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes Änderungen erforderlich werden, nach genehmigten Plänen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Anlagen erstellt.

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Die Schmutzwässer werden über das vorhandene bzw. im Bau befindliche Entwässerungsnetz der zentralen Kläranlage zugeführt. Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt.

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

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

6.1 Bauliche Nutzung

Nach eingehenden Untersuchungen wurde nur eine von der Rudolfstraße abzweigende Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Plan ausgewiesen.

Da im Planbereich bereits ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, wie unter Punkt 4 beschrieben, vorhanden sind, werden die Flächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Außerdem wird, wie eingangs erläutert, auch das Erschließungssystem diese Festsetzungen ermöglichen und sichern die sinnvolle Nutzung der bislang unbebauten Grundstücke.

Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne des § 81 LBO-NW sind nicht im Bebauungsplan enthalten.

6.2 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 2,55 ha groß (Bruttobauland) und wie folgt überschlägig aufgliedert.

Allgemeines Wohngebiet	2,40 ha
Straßenflächen	<u>0,15 ha</u>
insgesamt	2,55 ha

Der Geltungsbereich der Planaufstellung umfaßt insgesamt voraussichtlich an Wohneinheiten:

<u>Wohneinheiten (WE)</u>	<u>Belegziffer</u>	<u>Einwohner</u>
vorhandene Ein- und Zweifamilienwohnbäude 20	3,5	70
geplante Baumöglichkeiten 10 = 20 WE	3,5	<u>70</u> 140

Daraus ergibt sich eine Nettowohndichte von 58 Einwohner/ha und eine Bruttowohndichte von 54 Einwohner/ha.

7. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach der Bebauungsplanaufstellung vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

<u>Maßnahme</u>	<u>Kosten</u>	<u>Stadtanteil</u>
Straßenbau	120.000,-- DM	12.000,-- DM
Grunderwerb	75.000,-- DM	7.500,-- DM
Regenwasserkanäle - nur Stichstraße - (Anteil Grundstücksentwässerung)	18.000,-- DM	1.800,-- DM
Regenwasserkanäle (Anteil Grundstücksentwässerung)	18.000,-- DM	9.000,-- DM

Schmutzwasserkanäle	36.000,-- DM	18.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	5.000,-- DM	500,-- DM
insgesamt	272.000,-- DM	48.800,-- DM

Die Mittel werden bei Durchführung des Bebauungsplanes haushaltsmäßig bereitgestellt.

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

8. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Da sich der überwiegende Teil der neu zu bebauenden Flächen im Besitz von wenigen Eigentümern befindet, ist vorgesehen, mit diesen Erschließungsverträge abzuschließen, so daß keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind.

Im übrigen findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünanlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, § 24 BBauG - allgemeines Vorkaufsrecht - Anwendung.

Aufgestellt:

Gemäß § 2a (1) BBauG
 öffentlich ausgelegt
 vom 29.2. bis 28.2.87
 Ibbenbüren, 19.6.86
 Im Auftrage:

Ibbenbüren, 07.10.1986

