

## Begründung

### zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Dickenberg-Süd" nach § 13 (1) Baugesetzbuch i. V. mit BauGB Maßnahmengesetz § 2 (7)

#### 1. Erfordernis der Planänderung

Die Planung dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung, da die Stadt Ibbenbüren ein erhebliches Defizit an Wohnungen aufweist. Die Bauflächen sollen zügig Bauwilligen angeboten werden. Hierzu tritt die Stadt Ibbenbüren in einen Zwischenerwerb.

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 "Dickenberg-Süd", rechtsverbindlich seit dem 31.05.1968, ist der Änderungsbe-  
reich im wesentlichen als allgemeine Wohnbaufläche (WA) im Sinne des § 4 der  
Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Planungsrechtliche Einschränkungen ergaben sich aus dem Anbauverbot an die  
Landstraße (Landesfernstraßengesetz) und durch eine im westlichen Bereich des  
Plangebietes seinerzeit vorhandene Freihaltezone parallel zu einer 30 kV-Freilei-  
tung, die inzwischen aufgegeben bzw. erdverlegt wurde.

Bedingt durch die gestiegenen planungsrechtlichen Anforderungen bei der Über-  
planung von Wohnbauflächen im Bereich des Lärmschutzes sowie bezüglich des  
Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll im Änderungsbe-  
reich eine städtebauliche Konzeption unter Berücksichtigung der vorgenannten  
Belange planungsrechtlich verwirklicht werden.

Da an den grundsätzlichen Zielen der Planung - Wohnbebauung - festgehalten  
wird, werden durch die Neuüberplanung die Grundzüge zwar berührt, jedoch ist  
die Neufassung der Planung nicht so wesentlich, daß ein Änderungsverfahren  
nach § 2 (4) BauGB eingeleitet werden muß. Daher erfolgt eine Änderung im  
Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (1) BauGB i. V. mit § 2 (7)  
BauGB Maßnahmengesetz.

Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden im Rahmen eines Erörterungs-  
termines vorab informiert und sollen schriftlich um abschließende Stellungnahme  
gebeten werden.

#### 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dickenberg unmittelbar südlich der Landstraße  
L 501 Rheine-Ibbenbüren. Im Westen grenzt die Hellendoorner Straße an, im  
Süden ist eine eingeschossige Bauweise nach den Festsetzungen des Bebauungs-  
planes entwickelt worden. Östlich des Plangebietes befindet sich der Evang.  
Kindergarten und die St. Lukaskirche der Evang. Kirchengemeinde.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9  
Abs. 7 Baugesetzbuch als gerissene Linie zeichnerisch dargestellt.

### 3. Einführung in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

Der Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Dickenberg-Süd" ist im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Zentrales Münsterland als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Aus dieser Darstellung wurde im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren eine Wohnbaufläche entwickelt. Im Rahmen dieser Darstellungen steht die Änderung des Bebauungsplanes im Einklang mit den Zielen der Landesplanung sowie mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren.

### 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### Verkehr

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die L 501, die innerstädtische Anbindung über die Hellendoorner Str. Durch eine Verlängerung der Straße Brombeerweg wird die innere Erschließung des Plangebietes gesichert. Die Planstraßen werden entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut. Die unmittelbar an der Hellendoorner Straße gelegene zweigeschossige Wohnbebauung wird über einen Stichweg direkt von der Hellendoorner Straße etwa 60 m südlich des Kreuzungspunktes L 501/Hellendoorner Straße erschlossen. Die Planung stellt somit eine Erschließung des Gesamtbereiches sicher, ohne weitere Anbindungen zur Landstraße vorzusehen. Da langfristig parallel zur Landstraße in Ost-West-Richtung ein Radweg auf der südlichen Straßenseite verwirklicht werden soll, geht die vorliegende Planung davon aus, die parallel zur Landstraße verlaufenden Radverkehre auf der südlich der Landstraße verlaufenden Wohnstraße zu führen.

Hierfür ist zunächst eine Anbindung an die Hellendoorner Straße vorgesehen. Die Anbindung der vorgesehenen Radwegeverbindung im östlichen Planbereich an die Landstraße soll erst im Zuge des Gesamtradwegebaues an der Südseite der Landstraße erfolgen.

Die Führung der Fuß- und Radwege zum Ortsmittelpunkt Dickenberg nördlich der Rheiner Straße erfolgt einerseits über eine geplante Querungshilfe in Höhe des Kreuzungspunktes L 501/Hellendoorner Straße im Westen und über die vorhandene Fußwegeunterführung östlich der Zufahrt zur St.-Lucas-Kirche. Die Fußwegeunterführung ist für die Bewohner des Änderungsbereiches sowie die weiteren Anwohner über einen vorhandenen Fußweg zwischen Büchsbaumweg und Unterführung erreichbar. Diese Fuß- und Radwegeverbindung über das Grundstück der ev. Kirchengemeinde besteht seit ca. 30 Jahren. Sie ist auch aus Sicht der ev. Kirchengemeinde unverzichtbar, da sie die Anbindung der westlich der Kirche und Kindergarten gelegenen Wohnhäuser an die genannten Gemeinbedarfseinrichtungen sicherstellt. So gesehen ist eine dauerhafte Anbindung der geplanten und bestehenden Wohnhäuser an die Fußwegeunterführung zum Ortsmittelpunkt Dickenberg sichergestellt.

Längerfristig ist vorgesehen, etwa östlich der Gastwirtschaft Antrup, eine weitere Querungshilfe zu verwirklichen. Entsprechende Entwicklungen stehen im engen Zusammenhang mit den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes für den Ortsteil Dickenberg.

### **Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom erfolgt durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze sichergestellt.

Durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz wird ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck sichergestellt. Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind über die öffentlichen Erschließungsstraßen gewährleistet bzw. sind beim Einzelvorhaben gem. V.V. Bauordnung NW 84 angelegt.

### **Entsorgung**

Der anfallende Müll, soweit es sich nicht um Wertstoffe handelt, wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie in Ibbenbüren-Uffeln gelagert. Die sonstige Erfassung der Wertstoffe erfolgt durch das Duale System Deutschlands (DSD).

### **Entwässerung**

Das Plangebiet wird durch eine Verlängerung der bestehenden Trennkanalisation entwässert. Hierfür wird ein entsprechender Entwässerungsentwurf aufgestellt.

Das auf den privaten Grundstücksflächen (Dachfläche, Zuwegung etc.) niedergehende Regenwasser ist im Regelfall der Kanalisation zuzuleiten. Etwaige Sammelbehälter oder Teiche für das Niederschlagswasser sind allerdings zulässig, soweit sie über einen Anschluß inkl. Überlauf an die Kanalisation verfügen. Die Nutzung von Regen bzw. Einsparung von Trinkwasser z. B. zur Gartenbewässerung soll somit gefördert werden.

## **5. Bauliche und sonstige Nutzung**

Die bauliche Nutzung des Plangebiets berücksichtigt einerseits die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Anforderungen im Bereich des Lärmschutzes, sowie das bestehende Anbau- und Erschließungsverbot an der Landstraße L 501.

Vorgesehen ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung parallel zur Landstraße in einem Abstand von durchschnittlich 17 m zur Straßenbegrenzungslinie. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so getroffen, daß durch eine weitgehend geschlossene Bebauung die Lärmsituation im Änderungsbereich erheblich verbessert werden kann. Festgesetzt sind überwiegend Doppelhäuser mit Steildächern. Durch eine Integration der Garagen in die geplante Zeilenbebauung soll ein geschlossener Baukörper parallel zur Landstraße entwickelt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Im östlichen Bereich können die dort vorgesehenen Einzelhäuser durch die Stellung der Gebäude und Garagen sowie durch Flächen, auf denen private Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden können, vor Lärmeinwirkungen geschützt werden. Durch die Bebauung können so lärmgeschützte Freibereiche südlich des geplanten Baukörpers entstehen, denen die Wohn- und Schlafräume zugeordnet werden können.

## **Untersuchungen zur Lärmeinwirkung durch Verkehr auf der Rheiner Straße**

Der nördliche und südliche Teil des Ortsteiles Dickenberg soll zusammenwachsen. Das Ortszentrum befindet sich nördlich der Rheiner Straße. Wohnbebauung, Schule und Kindergarten sind auch im südlichen Ortsteil vorhanden.

Um die Einheit des Ortsteiles baulich und räumlich zu erreichen, ist eine insgesamt offene Baustruktur erforderlich, die die räumlichen Zusammenhänge der durch die Rheiner Straße getrennten Siedlungsbereiche sichtbar macht.

Zur Sicherung vor Lärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich der Änderung hätte es sich angeboten, parallel zur Rheiner Straße innerhalb der für Verkehrsgrün ausgewiesenen Fläche eine Lärmschutzwand zu errichten. Voruntersuchungen haben ergeben, daß eine Wandhöhe von mind. 4,50 m Höhe erforderlich gewesen wäre, um einen nach DIN 18005 erforderlichen Schallschutz zu erreichen.

Eine solche Lösung muß jedoch aus städtebaulichen Gründen verworfen werden, da durch die zu errichtende Wand die bestehende Zäsur des Ortsteiles in dreidimensionaler Weise verstärkt werden würde. Dem Schallgutachter wurde daher aufgetragen, den Schallschutz vorwiegend im Bereich passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) zu suchen.

Der schalltechnische Bericht Nr. 11452-1.002, bearbeitet durch das Ing.-Büro Kötter, Rheine, vom 05.10.1993 bietet grundsätzlich zwei Lösungsmöglichkeiten an:

- a) Situation ohne Lärmschutzvorrichtungen in Form von Wall bzw. Wand
- b) Situation mit Wall (H = 1,50)

Nach Aussage des Gutachters ist durch einen Wall parallel zur Rheiner Straße mit einer Höhe von ca. 1,50 m nur eine geringe Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet zu erreichen. Aus diesem Grunde werden im Geltungsbereich der Änderungen Lärmschutzvorrichtungen festgesetzt, wie sie der Lärmschutzgutachter im Rahmen des Lösungsvorschlages a) niedergelegt hat.

Danach sind an den geplanten Wohnhäusern parallel zur Rheiner Straße an der Nordseite Lärmschutzfenster der Klasse 3 in allen Geschossen einzubauen, an den östlichen und westlichen Gebäudeseiten sind Fenster der Lärmschutzklasse 2 in allen Geschossen einzubauen.

Aus städtebaulichen Gründen soll auf die Anlage eines kleineren Walls dennoch nicht verzichtet werden.

Es ist vorgesehen, im Bereich der mit Verkehrsgrün belegten Fläche, einen kleineren Wall anzulegen, um das Baugebiet rein optisch gegenüber der Landstraße abzugrenzen. Der Wall soll in lockerer Form bepflanzt werden, so daß einerseits eine gewisse sicht- und staubschützende Wirkung erzielt werden kann und andererseits auch ein Überqueren der Rheiner Straße durch Fußgänger an beliebigen Stellen verhindert werden kann.

## **Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Das Plangebiet ist umschlossen von Verkehrs- und Wohnbauflächen, so daß eine Vernetzung dieses Bereiches mit anderen Naturräumen nur noch in sehr eingeschränktem Maße gegeben ist. Es wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt für unterschiedliche Anbauzwecke. Aufgrund des jeweiligen Umbruches haben sich besondere Pflanzen- oder Tiergesellschaften in diesem Bereich nicht angesiedelt. In ökologischer Hinsicht ist der Änderungsbereich als nicht besonders schutzwürdig

anzusehen, so daß aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes an der bisher beabsichtigten Entwicklung als Wohnbaufläche festgehalten wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um die landschaftliche Einbindung in den Wohnsiedlungsbereich sicherzustellen. Hierzu gehören entsprechende Pflanzgebote sowie Festsetzungen zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen.

### **Bergbau**

Bedingt durch die besondere geologische Situation in diesem Gebiet ist es erforderlich, daß bei Errichtung von Gebäuden jeglicher Art gewisse Vorkehrungen bei der Gründung und Ausführung zu treffen sind. Aus diesem Grunde wurde zwischen der Stadt Ibbenbüren und der Preußag Aktiengesellschaft im Jahre 1965 eine entsprechende Vereinbarung für das Bebauungsplangebiet Nr. 9 "Dickenberg-Süd" erstellt. Danach ist vorgesehen, daß die Kosten für entsprechende Sicherungen an Gebäuden je zur Hälfte von der Preußag Aktiengesellschaft und dem Bauherrn getragen werden. Darüber hinaus wurde ein Bergschadensverzicht in Höhe von 200,00 DM vereinbart. Die Bergschadenssicherungen für alle normalen und nicht großflächigen Siedlungshäuser bestehen in einer nach Angaben der Preußag Aktiengesellschaft ausgeführten Stahlbetonplatte. Für größere Objekte sind die jeweiligen Sicherungsmaßnahmen gesondert für jeden Einzelfall mit der Preußag abzustimmen. Hierfür werden 50 % der Bergsicherungskosten von der Preußag übernommen. Es ist darauf zu achten, daß zum Bau der Gebäude nur solche Baumaterialien verwandt werden, die gegen Bergschäden unempfindlich sind. Auch großflächige Bauelemente (Fertigteile) sollten nicht zur Anwendung kommen. Wie in allen anderen Bergbaugebieten üblich, sind für Druckwasserhauptleitungen nur Rohre mit Langmuffen bzw. PVC-Rohren zu verwenden. Bei der Anlage von Schmutz- und Regenwasserleitungen muß das größtmögliche Gefälle ausgenutzt werden. Die entsprechenden Entwurfspläne der Gebäude sowie der anzulegenden Leitungsnetze sind der Preußag zur Stellungnahme zuzuleiten.

### **Planungsstatistik**

Überschlägig sind folgende Flächennutzungen ermittelt:

Wohnbaufläche (WA)	1,50 ha
Verkehrsfläche	0,27 ha
Landstraße	0,23 ha
Grünfläche	<u>0,20 ha</u>
Gesamtfläche	2,25 ha

### **Altlasten**

Die Überprüfung alter Karten und Pläne hat ergeben, daß die Flächen des Plangebietes bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden sind. Ein Verdacht auf Altlasten ist für das Plangebiet zur Zeit nicht bekannt. Die Stadt Ibbenbüren geht daher davon aus, daß eine evtl. Belastung des Plangebietes mit gefährlichen Stoffen nicht gegeben ist und daher auf eine Gefährdungsabschätzung im Planbereich verzichtet werden kann.

### **Denkmalschutz**

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Dennoch wird ein Hinweis aufgenommen, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen ist.

### Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

<u>Maßnahmen</u>	<u>Kosten</u>	<u>Stadtanteil</u>
Straßen einschl. Stellplätze	325.000,00 DM	35.000,00 DM
Fußweg	8.000,00 DM	8.000,00 DM
Mittelinsel einschl. Fahrbahn- ausweitung	40.000,00 DM	40.000,00 DM
Grünstreifen	75.000,00 DM	75.000,00 DM
Bushaltestelle	20.000,00 DM	20.000,00 DM
Kanalisation	284.000,00 DM	-
Hausanschlüsse	109.000,00 DM	-
Gesamtkosten	941.000,00 DM	178.000,00 DM

### Anzahl der Baugrundstücke und Wohneinheiten

Im Plangebiet können voraussichtlich insgesamt 41 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größenordnungen geschaffen werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ca. 200 qm Büroraum zu verwirklichen. Davon entfallen auf:

Einfamilienhäuser	7 Bauplätze =	10 Wohneinheiten
Doppelhäuser	6 Bauplätze =	9 Wohneinheiten
Mietwohnungen	3 Bauplätze =	22 Wohneinheiten
Büroflächen		200 qm ca.

### Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt, das überwiegend in Privateigentum befindliche Gelände innerhalb des Änderungsbereiches vom jetzigen Eigentümer zu erwerben und nach Zwischenerwerb an bauwillige Interessenten weiterzuveräußern. Die Erschließung des Plangebietes wird zunächst über Baustraßen sichergestellt. Nach überwiegender Bebauung im Änderungsbereich wird die endgültige Herstellung der Erschließungsstraßen vorgenommen.

Aufgestellt: 18.10.1993

  
Rolf

Stadtplanungsamt

  
Thiele