

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 31 a „Schürfweg-Nelkenstraße“

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Fläche der Gärtnerei und das westlich angrenzende Grundstück zwischen der Glück-Auf-Straße und der Nelkenstraße einer Wohnnutzung zugeführt werden. Diese Absicht wird durch den Eigentümer des Gärtnereigrundstückes ausdrücklich unterstützt.

Der Nachfrage im Ortsteil Bockraden entsprechend und in Anlehnung an die südlich, östlich und westlich angrenzende Siedlungsstruktur sollen die Flächen in erster Linie für die Bildung von Wohneigentum bereitgestellt werden.

In der Stadt Ibbenbüren herrscht nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Eine Wohnungsbedarfsanalyse aus 1992 hat ergeben, daß allein bis zum Jahr 2005 ca. 4.000 Wohnungen in Ibbenbüren geschaffen werden müssen, um der Nachfrage annähernd gerecht zu werden. Es ist daher zwingend erforderlich, möglichst kurzfristig Wohnbauflächen planungsrechtlich abzusichern und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Daher wird dieser Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG aufgestellt.

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

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt. Im Entwurf des neuen GEP ist der Planbereich nur noch als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Als Siedlungsdichte wird dabei für kleinere Siedlungsschwerpunkte der Mittelzentren 50 Einwohner/ha angestrebt. Bei einer Gesamtgröße des Planbereiches von ca. 1,2 ha und einer prognostizierten Einwohnerzahl nach Realisierung der neuen Wohnbebauung von 60 wird die angestrebte Siedlungsdichte genau erreicht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich z. Z. als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gärtnerei dargestellt. Da gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Zukünftig wird der Planbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Das gesamte Plangebiet betrifft Flächen, unter denen Bergbau umgeht und ist entsprechend gekennzeichnet.

An diesen Planbereich grenzt:

- im Osten, Süden und Westen unverplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- im Norden Außenbereich (§ 35 BauGB)

### 3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft im Norden an der Südseite der „Glück-Auf-Straße“; im Osten an der Westseite der „Schlickelder Straße“; im Süden an der Südseite der „Nelkenstraße“ und im Westen an der westlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Ibbenbüren, Flur 25, Flurstück 1256.

### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes

Der weitaus größte Teil des Planbereiches wird bisher durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Als Gebäude sind ein Wohnhaus, ein Schuppen mit Garage sowie eine größere Lagerhalle vorhanden. Die unbebauten Grundstücksteile werden als Pflanz-, Lager- und Verkehrsfläche genutzt. Die im Westen des Planbereiches gelegene Parzelle 1256 wird als Weidefläche genutzt.

Östlich, südlich und westlich des Planbereiches sind Wohnsiedlungen vorhanden, die durch ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt sind. Nördlich der „Glück-Auf-Straße“ schließt sich eine Ackerfläche an.

### 5. Erschließung, ÖPNV, Ver- und Entsorgung

#### 5.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an das klassifizierte Straßennetz (Schlickelder Straße/ L 832 im Osten). Ergänzend durch die „Glück-Auf-Straße“ im Norden und die „Nelkenstraße“ im Süden ist das Plangebiet bereits weitestgehend erschlossen.

Durch eine Straßenverbindung zwischen „Nelkenstraße“ und „Glück-Auf-Straße“ sowie einen Fuß-/Radweg zwischen „Nelkenstraße“ und „Schlickelder Straße“ wird das Verkehrsnetz erweitert. Hierdurch werden den „schwachen“ Verkehrsteilnehmern wie Fußgängern und Radfahrern kurze Wegeverbindungen ermöglicht. Außerdem wird der „Schürfweg“ westlich des Planbereiches vom Verkehr aus der „Asternstraße“ südlich des Planbereiches entlastet. Dies trägt zu einer gleichmäßigeren und somit gerechteren Verkehrsverteilung im näheren Umfeld des Plangebietes bei.

Der endgültige Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten usw. in Abstimmung mit den Anliegern. Für die Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsträger werden geeignete und ausreichende Trassen im Straßenraum vorgesehen. Bei Tiefbauarbeiten wird auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht genommen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

#### 5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am Ostrand des Plangebietes verlaufen auf der „Schlickelder Straße/L 832“ verschiedene Buslinien (Stadt- und Regionallinien), die das Plangebiet mit der Nachbargemeinde Mettingen, dem Stadtzentrum von Ibbenbüren (Bahnhof der Deutschen Bahn AG und Zentraler Omnibusbahnhof) und dem Schulstandort Bockraden verbinden. Die Haltestellen befinden sich auf der „Schlickelder Straße“ etwa 250 m nördlich und 400 m südlich des Plangebietes.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Postleitungen erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. In der „Nelkenstraße“ ist bereits ein Abwasserkanal vorhanden; in der „Glück-Auf-Straße“ und der geplanten Querstraße wird das Kanalsystem entsprechend ergänzt. Das Abwasser wird der Kläranlage Bockraden zugeleitet und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Im genehmigten Zentral-Abwasser-Plan (ZAP) der Stadt Ibbenbüren ist die Entwässerung des Planbereiches bereits berücksichtigt. Die Sanierung/Erweiterung der Kläranlage Bockraden ist größtenteils abgeschlossen. Unabhängig davon kann schon heute der Planbereich entwässerungstechnisch an die Kläranlage Bockraden angebunden werden.

Aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit kann nicht sichergestellt werden, daß das anfallende Niederschlagswasser komplett auf den Grundstücken versickert werden kann. Daher wird zwar über eine textliche Festsetzung die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vorgeschrieben, allerdings ist dabei in jedem Fall ein Überlauf der Versickerungsanlage an die Kanalisation vorzusehen.

Im übrigen wird den zukünftigen Grundstückseigentümern empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und für Bewässerungszwecke zu nutzen.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen System Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

### 6. Bauliche und sonstige Nutzungen

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei nur maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschosflächenzahlen sowie Baugrenzen sorgen dafür, daß sich die neue Bebauung gut in die vorhandene benachbarte Baustruktur einfügt.

Die Baugrenzen beidseits der geplanten Verbindungsstraße zwischen Glück-Auf-Straße und Nelkenstraße sind am Rand der Störungszone des Beustsprunges festgesetzt. So wird sichergestellt, daß innerhalb dieses geologischen Störungsbereiches keine Wohngebäude errichtet werden können. Da unter dem gesamten Planbereich der Bergbau umgeht, sind alle Bauvorhaben bei der Preussag Anthrazit GmbH einzureichen, damit dort entschieden werden kann, ob Anpassungsmaßnahmen oder vorsorgliche Sicherungen gegen Bergschäden erforderlich sind.

### 7. Grünplanung

Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches und der fehlenden Vernetzungsmöglichkeiten mit angrenzenden Grünflächen wird auf die Festsetzung öffentlicher Grünflächen verzichtet. Durch die Grundflächenzahl von 0,3 und die Baugrenzen wird erreicht, daß mindestens 55 % der Grundstücke als unversiegelte und größtenteils zusammenhängende Freiflächen verbleiben. Außerdem wird durch textliche und zeichnerische Festsetzungen die Bepflanzung bestimmter Grundstücksfreiflächen mit heimischen Gehölzen sichergestellt.

### 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Zum Schutz nicht vermuteter, aber evtl. doch vorhandener, Bodendenkmäler wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51/21 05-2 52) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).“

### 9. Immissionsschutz, Altlasten

An der Ostseite des Plangebietes verläuft die Schlickelder Straße/L 832. Als klassifizierte Straße mit überörtlicher Verkehrsbedeutung verzeichnet sie ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen und dementsprechende Lärmemissionen. Dabei ist zu erwarten, daß die für WA-Gebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Da Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden sollten, erfolgt zum Zwecke des passiven Lärmschutzes eine Ausweisung von entsprechenden Lärmschutzklassen. So müssen in den mit A und B gekennzeichneten Bereichen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster (nach VDI-Richtlinie 2719) nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden:

Fläche	Schallschutzklasse
A	3 an den zur L 832 zugewandten Seiten und den senkrecht zu dieser Straße stehenden Seiten
	2 an den der L 832 abgewandten Gebäudeseiten
B	2 an den Gebäudeseiten mit Sichtbeziehung zur L 832

Aufgrund möglicherweise vorhandener Altlasten auf dem ehemaligen Gärtnereigrundstück wurde eine Erstbewertung dieser Flächen durchgeführt.

Das mit der Erstbewertung beauftragte Ing.-Büro hat in seiner gutachterlichen Stellungnahme Nr. 01.71.4598.97 vom 23. April 1997 festgestellt, daß in bezug auf umweltrelevante Gesichtspunkte keine Einschränkungen für den beabsichtigten Bau eines Kindergartens erforderlich sind. Nach Rücksprache mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt kann diese Beurteilung auch für das geplante Wohngebiet herangezogen werden.

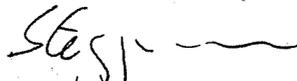
## 10. Umweltverträglichkeit

Die geplante Wohnbebauung stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Aufgrund der bisherigen Nutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb sind etwa 50 % des Planbereiches durch Wege, Lagerplätze und Gebäude versiegelt. Die übrigen 50 % sind weitgehend durch gewerblichen Pflanzenanbau genutzt.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen wird erreicht, daß maximal 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. 55 % werden als Privatgärten genutzt. Ergänzt durch Bepflanzungsfestsetzungen wird erreicht, daß im Vergleich zur bisherigen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Plangebietes verbessert wird.

Hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser wird auf Gliederungspunkt 5.3 „Ver- und Entsorgung“ dieser Begründung verwiesen.

Stadtplanungsamt



Steggemann



Thiele

aufgestellt

Ibbenbüren, 10. April 1997