

**- Entwurf zur erneuten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB -**

**B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 31 b „Schürfweg-West“**

**1. Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen fehlende öffentliche Erschließungsanlagen gesichert und weitere Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Außerdem ist die Ergänzung des teilweise bereits vorhandenen Fußwegesystems vorgesehen.

Da in Ibbenbüren nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht, ist es zwingend erforderlich, kurzfristig Wohnbauflächen planungsrechtlich abzusichern und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

**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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Insoweit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

An diesen Planbereich grenzt:

- im Westen der Bebauungsplan Nr. 17 b „Wersborgweg“
- im Süden, Osten und Nordwesten unverplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- im Nordosten Außenbereich (§ 35 BauGB)

**3. Planbereichsabgrenzung**

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft im Norden an der Südseite der „Glück-Auf-Straße“, im Osten an der Westseite des „Schürfweges“, im Süden an einer gedachten Verlängerung der Stichstraße an der Südseite des Gebäudes „Schürfweg 31“ bis zur „Alte Bockradener Straße“ und im Westen an der Ostseite der „Alten Bockradener Straße“.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes

Der weitaus größte Teil des Planbereiches ist bereits mit 1 - 2geschossigen Wohngebäuden bebaut.

Die bisher nicht bebauten Grundstücksteile werden teils als große Gärten und teils landwirtschaftlich genutzt.

Von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche sind der östliche Teil zum Schürfweg hin (Flurstück 1803) sowie der westliche Abschnitt (Flurstück 1499) bereits als Baustraße vorhanden. Der Fuß-/Radweg zwischen der geplanten Straße und der Glück-Auf-Straße ist bereits als Weg vorhanden. Über diesen Weg sind die rückwärtigen Gebäude der Nelkenstraße bzw. der Glück-Auf-Straße teilweise über Wegrechte an das öffentliche Erschließungssystem angebunden.

Der Planbereich ist geprägt durch eine ausgesprochen bewegte Topographie. Während der südöstliche Teil des Planbereiches etwa 142 m über NN liegt, befinden sich die Grundstücke im Westen des Planbereiches an der Alten Bockradener Straße etwa 120 m über NN.

Besonders markant ist der Geländesprung an der Westseite des Wendehammers am Ende der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.

Zu allen Seiten des Planbereiches schließen sich vorhandene Wohngebiete mit ähnlicher Baustruktur an. Lediglich ein Teilabschnitt am südlichen und am nordöstlichen Plangebietsrand grenzt an Wald bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen.

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

##### 5.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an das klassifizierte Straßennetz. Die K 39 (Alte Bockradener Straße) erschließt aber nur die direkt angrenzenden Grundstücke. Der weitaus größte Teil des Planbereiches wird über die geplante öffentliche Verkehrsfläche (Nelkenstraße) an den Schürfweg und weiter über die Glück-Auf-Straße bzw. die Oeynhausensstraße an die L 832 (Schlickelder Straße) bzw. K 39 (Alte Bockradener Straße) angebunden. Insoweit wird das bereits weitgehend vorhandene Straßensystem sinnvoll ergänzt. Aufgrund der bereits vorhandenen Abschnitte der Nelkenstraße, der topographischen Verhältnisse sowie der beabsichtigten Entwässerungsplanung drängt sich als innere Erschließungsanlage des Planbereiches die in Ost-West-Richtung geplante Nelkenstraße auf. Sie war im übrigen schon in ähnlicher Form im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 „Schürfweg“ aus dem Jahre 1972 enthalten.

Die geplanten Fuß- und Radwege sind zum Teil schon als Wege vorhanden bzw. die Flächen sind im städtischen Besitz und waren teilweise schon im Bebauungsplanentwurf aus 1972 als Verkehrsflächen vorgesehen. Durch die Festsetzung dieser Fuß- und Radwege wird insbesondere für die „schwächeren Verkehrsteilnehmer“ ein Wegenetz auf städtebaulich sinnvoller Art komplettiert, welches ein Durchqueren der Siedlungsbereiche abseits der Straßen ermöglicht.

## 5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Am Westrand des Plangebietes verlaufen auf der Alten Bockradener Straße (K 39) verschiedene Buslinien, die das Plangebiet mit den Nachbargemeinden Recke und Mettingen, dem Stadtzentrum von Ibbenbüren (Bahnhof der Deutschen Bahn AG und Zentraler Omnibusbahnhof) und dem Schulstandort Bockraden verbinden. Eine Haltestelle befindet sich etwa im Bereich der Einmündung der Friedrichstraße in die Alte Bockradener Straße und ist am nördlichen und südlichen Plangebietsrand über vorhandene Fußwege erreichbar.

Eine Ergänzung des ÖPNV-Netzes für dieses Plangebiet ist nicht erforderlich.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die vorhandenen Gebäude sind bereits an eine Mischkanalisation angeschlossen. Lediglich im östlichen Teil der geplanten Nelkenstraße muß die Kanalisation zur Erschließung der noch unbebauten Grundstücke um eine Haltung ergänzt werden. 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 Plangebietes bereits berücksichtigt. Die Sanierung/Erweiterung der Kläranlage Bockraden ist größtenteils abgeschlossen. Unabhängig davon ist schon heute der Planbereich entwässerungstechnisch an die Kläranlage Bockraden angebunden.

Der anfallende Müll wird gemäß § 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 im Planbereich und in direkter Nachbarschaft und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei nur maximal 2geschossige Gebäude zulässig sein sollen.

Da unter dem gesamten Planbereich der Bergbau umgeht, sind alle Bauvorhaben mit der Preussag Anthrazit GmbH abzustimmen, damit dort entschieden werden kann, ob Anpassungsmaßnahmen oder vorsorgliche Sicherungen gegen Bergschäden erforderlich sind.

## 7. Grünplanung

Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches und der bereits vorhandenen Bebauung wird auf die Festsetzung öffentlicher Grünflächen verzichtet. Eine realisierbare sinnvolle Vernetzung vorhandener angrenzender Grünstrukturen ist im Planbereich nicht möglich.

Durch die textlichen Festsetzungen 1, 3 und 4 wird im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 erreicht, daß weite Teile des Planbereiches unversiegelt bleiben und mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Insoweit ist eine angemessene Durchgrünung des Planbereiches gewährleistet.

**8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden nach dem vorliegenden Kenntnisstand 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**

Emissionen, die die Nutzung des allgemeinen Wohngebietes beeinträchtigen könnten, sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten, so daß Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind.

Nach Durchsicht des Altlastenkatasters, von Luftbildaufnahmen und historischer Karten besteht kein Verdacht, daß Altlasten im Planbereich vorhanden sind.

**10. Umweltverträglichkeit**

Durch die textlichen Festsetzungen 1, 3 und 4 wird im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 erreicht, daß weite Teile des Planbereiches unversiegelt bleiben und mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Insoweit ist eine angemessene Durchgrünung des Planbereiches gewährleistet.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich. Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist der Bebauungsplan aufgestellt worden, der lediglich bestehende Baurechte einschließlich deren Erschließung sichert, um unerwünschte Einzel- und Doppelerschließungen zu vermeiden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatschG liegen damit nicht vor.

Stadtplanungsamt

  
Stegmann

  
Thiele

aufgestellt:

Ibbenbüren, 14. April 1997

geändert:

Ibbenbüren, 10. März 1998