

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51  
"Ottenhof" der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Ibbenbüren hat zur Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues im Siedlungsschwerpunkt Ost (Laggenbeck) eine westlich an die vorhandene Wohnbebauung anschließende Fläche erworben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gebiet westlich der Wohnsammelstraße "Brüder-Grimm-Straße", zwischen der "Alstedder Straße" (K 19) und dem "Ottenweg" sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BBauG mit dem Ziel qualifizierter Festsetzungen im Sinne des § 30 BBauG erforderlich.

Die gem § 2a Abs. 2 BBauG vorgeschriebene Anhörung der Bürger an der Planung wurde in Form einer öffentlichen Versammlung, in der die Ziele und Zwecke der Planungen erläutert und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde, durchgeführt. Den Bürgern wurden insgesamt drei Bebauungsvorschläge vorgestellt. Auf der Grundlage des von den Bürgern mehrheitlich befürworteten Bebauungsvorschlages wurde unter Berücksichtigung einiger Änderungen der vorliegende Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet und vom Rat in seiner Sitzung am 30. 3. 1981 zur Aufstellung beschlossen.

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

2.1 Berücksichtigung der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPrO) und die Landesentwicklungspläne (LEP) sind Richtlinien für alle behördlichen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen, die für die Raumordnung Bedeutung haben.

Nach dem LEPrO soll die Planung insbesondere auf die Entwicklung von Orten mit zentralörtlicher Bedeutung ausgerichtet werden.

Nach dem LEP I/II vom 1. 5. 1979 ist der Bereich der Stadt Ibbenbüren innerhalb der ländlichen Zone des Kreises Steinfurt als ein Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich dargestellt. Ibbenbüren liegt an der Entwicklungsachse 1. Ordnung: Osnabrück-Niederlande (Hengelo) und an den Entwicklungsachsen 3. Ordnung: Münster-Greven-Ibbenbüren, Steinfurt-Emsdetten-Ibbenbüren-Bramsche und Warendorf-Lengerich-Ibbenbüren-Lingen.

Im LEP III vom 12. 4. 1976, der Freizeit- und Erholungsschwerpunkte sowie Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen festlegt, ist Ibbenbüren als Erholungsgebiet und innerhalb dieses Gebietes der Erholungsschwerpunkt "Dörenther Klippen" unter laufender Nr. 89 dargestellt. Die vom Bebauungsplan überplante Fläche wird von den nach dem LEP III ausgewiesenen Gebieten der Wasserwirtschaft nicht berührt.

## 2.2 Berücksichtigung der überörtlichen Planung

Der am 9. 8. 1972 genehmigte Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Tecklenburg -, der die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung festlegt, ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

In diesem GEP ist das Gebiet des Bebauungsplanes noch als landwirtschaftlicher Bereich dargestellt.

In dem Entwurf des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt zentrales Münsterland -, der den v.g. GEP ablösen wird, ist die von dem Bebauungsplan erfaßte Fläche bereits überwiegend als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner/Hektar) berücksichtigt.

Im Textteil zu dem Entwurf des GEP - Teilabschnitt zentrales Münsterland - wird unter Ziff. 2 - Siedlung - darauf hingewiesen, daß die Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten sind.

### 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren

In dem von der Höheren Verwaltungsbehörde am 6. 4. 1978 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. 4. 1978 wirksam geworden ist, ist das Gebiet des Bebauungsplanes bereits überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da die im südlichen Planbereich vorhandenen Baulücken mit überplant werden sollen und innerhalb der Wohnbaufläche eine Grünfläche für die Anlegung eines Spielplatzes vorgesehen ist, ist gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes, der hier noch eine Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche vorsieht, erforderlich.

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich für den Bereich südlich der Alstedder Straße. Der im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünstreifen wird den angrenzenden Grundstücksflächen zugeschlagen. Die Konzeption eines Grünpuffers zur Alstedder Straße hin wird dadurch erreicht, daß auf den nördlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 30. 3. 1981 einen entsprechenden Beschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefaßt.

### 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan grenzt im Osten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8a "Mettebrink".

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bergabbaugesbietes der Preußag AG - Kohle - und ist als "Fläche, unter denen der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

Die 10 KV-Freileitungen der RWE AG, die das Plangebiet im Westen berühren, sind mit den entsprechenden Schutzstreifen in den Bebauungsplan übernommen.

Sonstige Schutzgebiete und -bereiche berühren das Plangebiet nicht.

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

##### 4.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist leicht hügelig und fällt von Nord nach Süd ab. Im südlichen Bereich befinden sich 5 einzelne freistehende 1- bis 2-geschossige Wohngebäude.

Das im mittleren Planbereich vorhandene Hauptgebäude einer ehemaligen Hofstelle wird nach erfolgtem Umbau heute zu Wohnzwecken genutzt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen keine Gebäude beseitigt werden.

Im Nahbereich der v. g. Hofstelle befinden sich verschiedene erhaltenswerte Bäume bzw. Baumgruppen, die besonders aufgemessen und im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt wurden.

##### 4.2 Bestand außerhalb des Bebauungsplanes

Im Osten und Süden schließt geschlossene Wohnbebauung an das Bebauungsplangebiet an.

Die im Norden und Westen angrenzenden Flächen werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Im Westen des Plangebietes befinden sich 3 kleinere landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, die jedoch aufgrund ihrer Größe und Anzahl der Tierhaltung keine Emissionen erwarten lassen.

Auch von der südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle sind keine negativen Einwirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1 Erschließung

Für die Straßen und Wege innerhalb des Plangebietes ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über eine vom Ottenweg in nördlicher Richtung vorgesehene Straße, die im nördlichen Planbereich nach Osten verschwenkt und auf die Brüder-Grimm-Straße geführt wird.

Von dieser Hapterschließungsstraße zweigen Wohnstraßen ab, an deren Ende jeweils Wendemöglichkeiten vorgesehen sind.

Diese Wohnstraßen sind soweit erforderlich untereinander über Fußwege erreichbar.

Weitere Fußwege schaffen Verbindungen mit dem Siedlungsschwerpunkt Laggenbeck einerseits und der freien Landschaft andererseits.

Die das Plangebiet im Norden tangierende Alstedder Straße (K 19) bildet den Anschluß an den Siedlungsschwerpunkt Zentrum und das überörtliche Straßennetz.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wird bei der Gestaltung der verkehrsberuhigt auszubauenden Wohnstraßen berücksichtigt. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu fordernden privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken 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.

Das Netz wird so bemessen, daß mindestens 800 l Löschwasser pro Minute über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Abstand von 80 bis 120 m werden Hydranten angeordnet.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gem. DIN 14090 angelegt.

Die Wasserversorgungsanlagen werden nach genehmigten Plänen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Anlagen erstellt. Das Plangebiet liegt - wie unter Punkt 2.1 beschrieben - nicht im Einzugsbereich von Wassergewinnungsanlagen.

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Für das Plangebiet wird ein besonderer Entwässerungsentwurf aufgestellt, der mit dem staatlichen Amt für Wasser und Abfallwirtschaft Münster und dem Kreis Steinfurt - Kulturbauamt - abgestimmt wird; notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz werden beantragt.

Das Regenwasser soll dem Vorfluter "Mühlenbach" zugeführt werden. Entsprechend den Entwässerungsentwürfen ist für die Behandlung der Regenwässer der Bau einer Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen.

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

Nach Fertigstellung des Hauptsammlers Ost wird anhand des Bestandslängenschnittes und unter Berücksichtigung der während der Bauausführung vorgenommenen Änderungen und hergestellten Verbindungen zwischen dem ursprünglichen Hauptsammler Laggenbeck und dem neu erstellten Hauptsammler Ost ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der beiden Kanalsysteme geführt.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Der Bodenaushub wird, sofern er nicht zum Auffüllen der jeweiligen Grundstücke benötigt wird, auf genehmigten Deponien gelagert.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzungen

### 6.1 Bauliche Nutzung

Hauptbestandteil des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Errichtung 1- bis 2-geschossiger Wohngebäude.

Neben den freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sind im nordöstlichen Planbereich überbaubare Flächen für zweigeschossige Hausgruppen für den sozialen Mietwohnungsbau vorgesehen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus dem besonderen Bedarf an Sozialwohnungen.

Im Zentrumsbereich des Planungsgebietes, in mittelbarer Nähe des vorhandenen Bauernhauses ist eine Grünfläche für die Anlage eines Spielplatzes festgesetzt.

### 6.2 Grünplanung

Wie unter 6.1 beschrieben, soll auch ein Kinderspielplatz angelegt werden. Die im Bereich dieses Spielplatzes und im näheren Hofbereich vorhandenen älteren Baumbestände, die besonders eingemessen wurden, sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG festgesetzt.

Desweiteren wurden entlang der Alstedder Straße und der Brüder-Grimm-Straße Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung des Verkehrsraumes gesichert; sie dient gleichzeitig der Gliederung/<sup>und</sup> Beschattung und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Weiterhin soll diese Bepflanzung unerwünschte Reflexionen des Verkehrslärms mildern bzw. verhindern. Um einen nennenswerten Erfolg zu sichern, ist im Bebauungsplan eine Mischbepflanzung mit Unterholz festgesetzt.

### 6.3 Immissionsschutz

#### 6.3.1 Untersuchte Lärmquellen

##### 6.3.1.1 Schienerverkehr

Südlich des Plangebietes läuft in ca. 300 m Entfernung die Bundesbahnhauptstrecke Rheine-Osnabrück.

Für die Ermittlung des Schienenverkehrslärms wurde die neueste Zugfolgeliste der Deutschen Bundesbahn - Strecke Rheine-Osnabrück - ausgewertet. Danach verkehren zwischen

6.00 - 22.00 Uhr = 98 Züge

22.00 - 6.00 Uhr = 28 Züge

einschließlich Güterverkehr und Einzelloks in beiden Fahrtrichtungen.

Die Berechnung der Lärmbelastung erfolgt nach DIN 18005, Teil I (Entwurf April 1976). Dabei wurde der gesamte Schienenverkehr zur Vereinfachung unter Fernverkehr eingeordnet.

Der Geräuschpegel im 25 m Abstand von der Mitte des Gleiskörpers (freie Schallausbreitung) ist dann

$$L = 10 \times \log n + 57 \text{ [dB (A)]}$$

Dabei ist

n = Anzahl Züge/h

der Geräuschpegel für andere Entfernungen s m ist dann

$$L(s) = L_0 - \Delta L_s - \Delta L_e \text{ [dB(A)]}$$

wobei das Entfernungsmaß L gegeben ist durch

$$\Delta L_s = a \times \log s/25 \text{ [dB (A)]}$$

mit

a = 10 für geometrische Pegelabnahme

a = 14 Pegelabnahme unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption (für s > 25m)

Weitere Abminderungen des Lärmpegels können sich durch Bewuchs oder Bebauung zwischen Schallquelle und Aufpunkt ergeben. Diese Effekte liegen größenordnungsmäßig bei 5 bis 10 dB(A) je 100 m Tiefe und werden im konkreten Fall je nach Art, Bewuchs und Bebauung abgeschätzt.

Der Grundpegel in 25 m Abstand von der Schienenachse beträgt danach

77,3 [dB (A)] Tag

70,4 [dB (A)] Nacht

Der Geräuschpegel für 300 m beträgt dann

$L_0 - \Delta L_g = 62,2$  [dB (A)] tags  
und  $55,3$  [dB (A)] nachts.

Bei einer Abminderung des Lärmpegels durch Bewuchs und Bebauung von 5 [dB (A)] / 100 m und unter Berücksichtigung, daß bei der Berechnung der Lärmbelastungen ausschließlich Fernverkehr in Ansatz gebracht wurde, werden die für WA-Gebiete maßgebenden Planungsrichtpegel weder am Tage noch nachts überschritten.

### 6.3.2 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Alstedder Straße (K 19) tangiert.

Entsprechend der zu erwartenden Bestandsdauer der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung ist der Beurteilung des Straßenverkehrslärms nicht der im Generalverkehrsplan (GVP) der Stadt Ibbenbüren prognostizierte Zustand im Planjahr 1985 zugrunde zu legen, sondern der Zustand der Verkehrssättigung im Jahre 2000.

Bei Hochrechnung der GVP-Zahlen ergibt sich für das Jahr 2000 für die Alstedder Straße eine DTV-Belastung von 1.452 Kfz E/24h.

Bei einer im Jahre 1980 durchgeführten Verkehrszählung wurde jedoch bereits eine DTV-Belastung von 4.950 Kfz E/24 h ermittelt. Dabei betrug der LKW Anteil lediglich 107/24 h.

Auch für diesen Wert wird nachstehend der Gesamtpegel des Straßenverkehrs ermittelt.

Die übrigen Straßen innerhalb des Plangebietes haben den Charakter von Anliegerstraßen mit geringer Belastung; sie können bei der Lärmbilanz vernachlässigt werden.

Die Aufteilung des künftig zu erwartenden Verkehrs in Tag- und Nachtanteile wird in Anlehnung an die "Vorläufige Richtlinie für den Schallschutz an Straßen" vorgenommen:

$$\text{tagsüber} = M_t = \frac{\text{dtv} \times 0,9}{16}$$

$$\text{nachts} = M_n = \frac{\text{dtv} \times 0,1}{8}$$

Dabei wird der LKW Anteil mit 10 % berücksichtigt.

Danach ergeben sich für die Alstedder Straße folgende mittlere Fahrzeugzahlen/h:

	<u>PKW</u>		<u>LKW</u>	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GVP	74	16	8	2
1980	250	56	28	6

Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgt nach DIN 18005, Teil 1 (Entwurf April 1976). Als Fahrgeschwindigkeit für KFZ wurde im Bereich der Kreuzung mit der Brüder-Grimm-Straße 55 km/h und für die weitere Strecke 70 km/h (tags und nachts) angesetzt (ordnungsbehördlich durch Verkehrszeichen geregelt).

Der Geräuschpegel in 25 m Abstand von der Straßenachse (Freifeldausbreitung) ist dann

$$L_0 = 30 \times \log v + 10 \times \log n - 20$$

dabei ist

- v = mittlere Fahrzeuggeschwindigkeit km/h
- n = Anzahl Fahrzeuge/h

Die Gesamtpegel des Straßenverkehrslärms betragen danach im 25 m Abstand von der Straßenachse:

GVP

tags: L = 51,7 [dB(A)] im Kreuzungsbereich  
 L = 55,1 [dB(A)] im sonstigen Bereich

nachts: L = 44,9 [dB(A)] im Kreuzungsbereich  
 L = 48,3 [dB(A)] im sonstigen Bereich

Zählung 1980

tags: L = 55,7 [dB(A)] im Kreuzungsbereich  
 L = 61,0 [dB(A)] im sonstigen Bereich

nachts: L = 48,5 [dB(A)] im Kreuzungsbereich  
 L = 54,5 [dB(A)] im sonstigen Bereich

Weitere Aufpunkte wurden nicht untersucht, da die geplante Bebauung entlang der Alstedder Straße durchweg mehr als 25 m von der Straße entfernt liegt.

Im Abstand von 50 m zur Alstedder Straße sind die v.g. Werte gem. DIN 18005 um ca. 5 [dB(A)] niedriger, so daß für die zweite Gebäudezeile parallel zur Straße keine Lärmbelastigungen zu erwarten sind.

Die Alstedder Straße verläuft von der Kreuzung aus nach Westen im Geländeeinschnitt. Die Höhenangaben sind in den Bebauungsplan übernommen.

Die sich bei Auswertung der Zählergebnisse von 1980 ergebenden Überschreitungen des Planungsrichtpegels von 6 [dB(A)] tags und 9,5 [dB(A)] nachts im sonstigen Bereich werden durch die Tiefenlage der Straße zum Baugebiet sowie durch den starken Bewuchs auf der Böschung um ca. 5 dB(A) gemindert.

Folgende zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen wurden festgesetzt:

In den Wohngebäuden entlang der Alstedder Straße sind schallschutzbedürftige Räume nur auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Für die lärmbelasteten Flächen parallel zur Alstedder Straße enthält der Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG die Festsetzung, daß als Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit Sichtbeziehung zur Alstedder Straße Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2, die der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen, einzubauen sind. Diese Festsetzung bedeutet keine zusätzlichen Kosten für den Bauherren, da die Wärmeschutzverordnung bereits solche Fenster vorschreibt, die mindestens der festgesetzten Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Die Immissionsschutzfestsetzungen führen gem. Schallschutzverordnung zu einer ausreichenden Wohnruhe im Plangebiet.

Mit der im Bau befindlichen Verbindungsstraße von der B 65 zur L 594 über die Alpenstraße ist zusätzlich in Kürze eine Abnahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Außerdem ist langfristig eine neue Verbindungsstraße zwischen den Siedlungsschwerpunkten "Laggenbeck" und "Zentrum", südlich der Bundesbahnstrecke Rheine-Osnabrück vorgesehen, die eine weitere Entlastung des Verkehrs auf der Alstedder Straße zur Folge haben wird.

Darüber hinaus sehen die Planungen (GVP und Flächennutzungsplan) westlich des Plangebietes eine Umgehungsstraße vor, die künftig den Verkehr von der Autobahn A 30 (Anschlußstelle Laggenbeck) in das nördliche Kreisgebiet zur B 65 (Mettingen, Recke) leiten soll. Damit wird ebenfalls eine Reduzierung des Verkehrs auf der Alstedder Straße erreicht.

#### 6.4 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 8,5 ha groß (Bruttowohnbau-land) und wie folgt überschläg-lich aufgegliedert:

Verkehrsflächen	1,06 ha	12,50 %
Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,1 ha	1,15 %
allgemeines Wohngebiet (Nettowohnbau-land)	7,34 ha	86,35 %
insgesamt	8,50 ha	100 %

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt voraus-sichtlich an Wohngebäuden, Wohneinheiten und Einwohnern:

Gebäude		Wohneinheiten	Belegziffer	Einwohner
<u>1. vorhanden</u>				
Hofgebäude	1	2	3,0	6
freistehend mit ausge- bautem Dachgeschoß	5	7,5	3,5	26
<u>2. geplant</u>				
freistehend zweige- schossig	9	18	3,0	36
Hausgruppen zwei- geschossig	3	34	2,5	85
freistehend zwei- geschossig (2. Geschoß nur im Dachgeschoß zu- lässig)	3	4,5	3,5	16
freistehend einge- schossig	62	93	3,0	279
	83	159	-	448

Daraus ergibt sich eine Nettowohndichte von 61 Einwohnern/ha und einer Bruttowohndichte von 53/Einwohnern/ha.

## 7. Kostenschätzung

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

<u>Maßnahme</u>	<u>Kosten</u>	<u>Stadtanteil</u>
Straßenbau	800.000,--	80.000,--
Grunderwerb	50.000,--	5.000,--
Straßenbeleuchtung	120.000,--	12.000,--
Regenwasserkanäle (Anteil Stadtentwässerung)	360.000,--	36.000,--
Regenwasserkanäle (Anteil Grundstücksentwässerung)	360.000,--	180.000,--
Schmutzwasserkanäle	720.000,--	360.000,--
Spielplatz	50.000,--	50.000,--
	<u>2.460.000,--</u>	<u>723.000,--</u>

Die Mittel werden bei Durchführung des Bebauungsplanes je nach Erfordernis in den Haushaltsplänen haushaltsrechtlich 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 AG und Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land getragen. Für die Stadt fallen hierfür keine Kosten an.

## 8. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Da sich der überwiegende Teil der neu zu bebauenden Flächen im Eigentum der Stadt und zwei weiterer Eigentümer befindet, ist vorgesehen, mit diesen Erschließungsverträge abzuschließen, so daß noch erforderliche bodenordnende Maßnahmen ggfs. durch Grundstückstausch möglich sind.

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

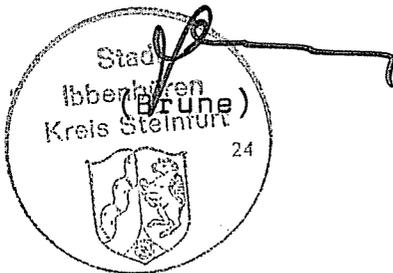
Nach Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Regierungspräsidenten in Münster soll im Frühsommer 1982 mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, die bis Oktober abgeschlossen sein sollen, so daß Ende 1982 mit dem Baubeginn der Wohngebäude zu rechnen ist.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 28. 9. 1981.

Gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegen  
vom 23. Okt. - 23. Nov. 1981

Ibbenbüren, 22. 4. 1982



B e g r ü n d u n g

zu den baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 51 "Ottenhof"

Räumliche Vorgaben

Das Bebauungsplangebiet "Ottenhof" grenzt nördlich und westlich an bereits bebaute Siedlungsflächen an, deren besondere Struktur, Gestaltung der Fassaden, Freiflächen und sonstigen baulichen Gestaltungsmerkmale in dem o. g. Bebauungsplan ihre Fortsetzung bzw. Abrundung finden sollen, um ein dem Landschaftsraum entsprechendes Erscheinungsbild zu sichern.

Dachflächen

Dachgauben bzw. Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, um einen ausreichenden Spielraum bei Dachausbauten zu gewährleisten.

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist für eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen von besonderer Bedeutung, wobei jedoch auf die Festsetzung der Firstrichtung für Nebengebäude verzichtet wurde. Diese sind für die Homogenität der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung.

Dachneigung

Die Festsetzung der Dachneigung als Gestaltungselement wurde in die Gestaltungssatzung aufgenommen. Eine Toleranzgrenze von plus/minus 3°, die in der geltenden Rechtsprechung zugebilligt wird, ist auch im Bebauungsplan "Ottenhof" grundsätzlich zulässig.

Drempel

Um bei eingeschossigen Gebäuden einen optimalen Dachausbau zu ermöglichen, wurde eine Zulässigkeit von Drempeln bis zu einer Höhe von 0,6 m in die baugestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

Garagen/Nebengebäude

Die Garagen und Nebengebäude sollen in Material und Ausführung den Hauptgebäuden angeglichen werden. Diese Festsetzung ist notwendig, um eine ungeordnete, das Gesamtbild beeinträchtigende "Garagenlandschaft" zu verhindern. Gebäude und Nebengebäude/Garagen sollen eine Einheit bilden.

Wellblechgaragen sind wegen ihres verunstaltenden Erscheinungsbildes grundsätzlich unzulässig.

Einfriedigungen

Das neue Baugebiet wird insbesondere auch durch die Straßenräume geprägt. Die Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt ausgebaut und gestaltet. Um eine erlebbare, großzügige Raumsituation zu erreichen, wurde die Höhe der Einfriedigungen von Vorgärten an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum und zwischen benachbarten Vorgärten auf maximal 1 m begrenzt. Als Umzäunung dürfen nur lebende Hecken oder Zäune verwendet werden.

Müllbehälter

Müllbehälter können sich besonders störend auf das Gestaltungsbild eines Wohnbereiches auswirken, wenn sie ohne Ordnung und System aufgestellt werden. Die Entleerung der Müllbehälter wird hierdurch oft erschwert. Daher wurde festgesetzt, daß die Müllbehälter so aufzustellen sind, daß sie in Verbindung mit den Grundstückszufahrten unmittelbar erreichbar sind. Außerdem sind sie in geeigneter Weise einzugrünen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 07. 01. 1982