

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 "Sandersheide"  
der Stadt Ibbenbüren

---

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur auf Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung und innerhalb dieser Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten. Siedlungsschwerpunkte sind die Standorte innerhalb der Gemeinde, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, der Freizeitgestaltung sowie der Verwaltung eignen. Wohnungen und Arbeitsstätten sollen mit zentralörtlichen Einrichtungen räumlich zusammengefaßt werden. Dies erfordert eine Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten und zentralörtlichen Einrichtungen in Siedlungsschwerpunkten unter Berücksichtigung der Verkehrsbedingungen (§ 7 LEPro), vor allem an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personenverkehrs.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Bereich des Bundesbahnhaltepunktes Laggenbeck ein Siedlungsschwerpunkt festgelegt, dessen funktionale Aufgabenstellung in der Konzentration von Wohnungen und Arbeitsplätzen des sekundären Wirtschaftsbereiches ausgerichtet werden soll.

Zur Deckung des in Laggenbeck vorhandenen Wohnraumbedarfs und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll westlich der Siedlungen Sandersheide, zwischen Brüder-Grimm-Straße und Uppenkamp der Bebauungsplan Nr. 60 "Sandersheide" aufgestellt werden.

Aus städtebaulichen Gründen, Arrondierung der vorhandenen Wohngebiete, ist die Einbeziehung des Grundstückes (Rolf) Flur 44, Flurstück 494 in den Bebauungsplan vorgesehen, der die Bebauung des Grundstückes (Wefel) Flur 49, Flurstück 731 regelt.

Auf Grund des Beschlusses des Hauptausschusses der Stadt Ibbenbüren vom 14.02.1977 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2a Abs. 2 BBauG durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 10.03.1977 bis 11.04.1977.

Während dieser Zeit wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBI. I. S. 341) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Ibbenbüren in ihren jetzigen Grenzen wurde durch die kommunale Neugliederung im wesentlichen durch den Zusammenschluß der bisherigen Stadt Ibbenbüren und der Gemeinde Ibbenbüren gebildet.

Nach § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26.11.1974 gelten Flächennutzungspläne zusammengeschlossener Gemeinden befristet bis zum 31.12.1977 weiter.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß § 2 (1) BBauG am 21.07.1975 die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist mit der Bezirksplanungsbehörde und den benachbarten Gemeinden abgestimmt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Bürger ist durchgeführt. In diesem Entwurf, der öffentlich ausgelegt hat, ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der gesamte Planbereich liegt im Bergabbaugebiet der PreuBag AG - Kohle - und ist entsprechend als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht", gekennzeichnet.

Entsprechend § 6 des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro vom 19.03.1974) in Verbindung mit dem Runderlaß des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 05.08.1976 "Siedlungsschwerpunkte und Berücksichtigung landesplanerischer Dichteangaben" Ziffer 2.1 müssen in den Erläuterungsberichten der Flächennutzungspläne u.a. Angaben über die städtebauliche Dichte (Bruttowohndichte) enthalten sein.

§ 2 (5) der 3. Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz bestimmt, daß Wohnsiedlungsbereiche in Gebietsentwicklungsplänen nach Bereichen mit hoher Siedlungsdichte (mindestens 90 Einwohner pro ha), mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro ha) und niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro ha) zu gliedern sind.

Für den im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren festgelegten Siedlungsschwerpunkt Ost = Laggenbeck wird eine Siedlungsdichte, d. h. Bruttobauland ohne größere Grünflächen, Schulen, Krankenhäuser usw. von 30 - 35 Einwohnern/ha zugrundegelegt.

Blatt - 4 -

- 2.2 Der Gebietsentwicklungsplan der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen - Teilabschnitt Tecklenburg - ist gemäß § 15 Abs. 6 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 6. 1975 Richtlinie für behördliche Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen, die für die Raumordnung Bedeutung haben, geworden.

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Zielrichtung der weiteren Entwicklung für Wohnsiedlungsbereiche dargestellt.

Im Textteil des Gebietsentwicklungsplanes wird unter 3.3 (Inhalt des Planes) darauf hingewiesen, daß besonders im Bereich des städtischen Verflechtungsgebietes Ibbenbüren eine städtebauliche Verdichtung angestrebt werden soll.

### 2.3 Berücksichtigung der Raumordnung

Die Landesentwicklungspläne und das Landesentwicklungsprogramm sind Richtlinien für alle behördlichen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen, die für die Raumordnung Bedeutung haben.

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

Wie unter 1. beschrieben, soll im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung eine Verdichtung durch Konzentration von Wohnungen und Arbeitsplätzen in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen, wie der Bebauungsplan Nr. 60 "Sandersheide" es vorsieht, angestrebt werden.

Im Landesentwicklungsplan I ist der Bereich der Stadt Ibbenbüren innerhalb der ländlichen Zone des Kreises zu einem "städtischen Verflechtungsgebiet" zusammengefaßt.

Blatt - 5 -

Im Landesentwicklungsplan II ist der Raum Ibbenbüren als Entwicklungsschwerpunkt zweiter Ordnung an der Entwicklungsachse erster Ordnung Osnabrück-Niederlande (Hengelo) und an den Entwicklungsachsen dritter Ordnung Münster - Greven - Ibbenbüren sowie Ibbenbüren - Lengerich - Warendorf dargestellt.

Im Landesentwicklungsplan III, der Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen festgelegt, ist die von der Planung betroffene Fläche weder als Gebiet der Wasserwirtschaft noch als Erholungsgebiet dargestellt.

### 3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt im Bergabbaugebiet der Preußag AG - Kohle - und ist als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

Sonstige Schutzgebiete und -bereiche berühren das Plangebiet nicht.

Blatt - 6 -

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

Das Gelände wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind weder Wallhecken noch sonstiger erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes liegt südlich ein Betriebsgebäude der Deutschen Bundespost.

Im Nordosten liegt ein kleineres landwirtschaftliches Anwesen, welches mit überplant ist.

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Wohnsammelstraße "Brüder-Grimm-Straße" und im Süden an die Straße "Uppenkamp"

Die Erschließung erfolgt über diese beiden Straßen und durch die aus dem Siedlungsbereich "Sandersheide" herausführenden Wohnstraßen.

Südlich wird der Bebauungsplan durch die Bundesbahnstrecke Osnabrück-Rheine tangiert; im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

## 5. Erschließung und Verkehr

### 5.1 Verkehr

Die aus dem angrenzenden Vorraumwohnbereich "Sandersheide" herausführenden Wohnstraßen und Wege bilden die innere Erschließung für das neue Wohngebiet.

Die das Gebiet tangierende Wohnsammelstraße (Brüder-Grimm-Straße) bildet die äußere Erschließung und den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz.

Direkte Zu- und Abfahrten zur vorgenannten Wohnsammelstraße sind nicht vorgesehen. Diese Regelung dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße.

Es wird angestrebt, Fußwegverbindungen zum Stadtteilzentrum Laggenbeck und in die angrenzenden Wohngebiete sowie zu den Haltestellen der Nahverkehrseinrichtungen und den Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

Wenn nach Fertigstellung der Baumaßnahme in der Bevölkerung der Wunsch nach Ausdehnung des Stadtverkehrs in dieses Gebiet geäußert wird, werden im Bereich der Straßen Broelmannweg, Freiherr vom Stein Straße oder Brüder-Grimm-Straße Haltestellen eingeplant. Die Straßen Sandersheide und Brinkmannweg fungieren lediglich als Anliegerstraßen für das neue Wohngebiet und werden erst bei einer eventuellen Erweiterung der Bebauung nach Westen mit verlängert.

Sie erhalten beidseitig Gehwege, die an die Fußwege und Stichstraßen der jeweiligen Wohnbebauung anschließen. Die Stichstraßen dienen als Zufahrt zu den Garagen bzw. PKW-Einstellplätzen für den ruhenden Verkehr, sowie für die Zufahrt von Müllwagen, Feuerwehr etc. und als Anlieferstraßen.

### 5.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze.

Blatt - 8 -

Bei Vollausbau des in Frage kommenden Gebietes ist eine Transformatorenstation notwendig. Diese ist im Bereich der gemeinsamen Tiefgaragen südlich der Straße "Sandersheide" im Plan festgesetzt.

Zur Zeit wird für das gesamte Stadtgebiet der Generalentwässerungsplan überarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde das Ing.-Büro Tuttahs in Bochum auch beauftragt, die Planung für den Bau des Entlastungssammlers II - Hauptsammler Ost - durchzuführen.

Für das Plangebiet wird vom Ing.-Büro Tuttahs ein besonderer Entwässerungsplan für ein Trennsystem aufgestellt. Das vorhandene Mischsystem wird in den Altbaugebieten "Sandersheide" ebenfalls auf Trennsystem umgestellt. Entsprechende Abstimmungsgespräche mit Vertretern des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster, des Kreiskulturbauplantes Steinfurt, der Stadt Ibbenbüren und Herrn Dipl-Ing. Tuttahs wurden bereits eingeleitet.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert.

#### 6. Bauliche und sonstige Nutzung

Oberwiegend sind die Wohnflächen für die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden in Reihbauweise bzw. als Hausgruppen vorgesehen. Die eingeschossigen Hausgruppen zwischen Sandersheide und Brinkmannweg erhalten ein Flachdach, die angrenzenden zweigeschossigen Wohnhäuser ein 30° Satteldach. Im nordöstlichen Bereich sind einige eingeschossige Wohngebäude mit einer Dachneigung von 25 - 38° geplant.

Bei den geplanten 75 Wohneinheiten wird eine Nettoeindwohnerdichte von über 80 Einwohnern/ha erreicht. Damit werden auch die unter Punkt 1 und 2 beschriebenen Belange berücksichtigt und unterstrichen.

Ein Kinderspielplatz von ca. 500 m<sup>2</sup> Größe liegt gut erreichbar zentral im Bebauungsgebiet, nord-östlich der eingeschossigen Bebauung am Rande des Brinkmannweges. Spielflächen für Kleinkinder sind auf den Privatgrundstücken vorhanden.

Je Wohneinheit ist ein Einstell- bzw. Garagenstellplatz in Sammelanlagen vorgesehen, die an günstig gelegenen Stellen errichtet werden. Lediglich die freistehenden Einfamilienhäuser erhalten Einzelgaragen bzw. -stellplätze.

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Zwischen den Straßen Sandersheide und Brinkmannweg ist eine Atrium- bzw. Gartenhofbebauung nach § 17 (2) BauNVO vorgesehen. Diese Bauform bietet sich hier als städtebaulich belebender Kontrast zwischen der zweigeschossigen Bebauung, wie sie auch schon im Vorraumwohnbereich besteht, an. Sie erfüllt den Wunsch nach einem etwas größer gelagerten Angebot an differenzierten Wohnformen.

Zwischen dem vorgenannten Wohngebiet und der südlich am Bebauungsplan angrenzenden Bundesbahnstrecke liegt die Straße "Uppenkamp". Nach den Zahlen über die Zugfolge auf dieser Eisenbahnlinie Osnabrück - Rheine muß für die Tagzeit als Geräuschquelle ein äquivalenter Dauerschallpegel von 69 dB (A) und für die Nachtzeit ein solcher von 63 dB (A) zugrundegelegt werden.

Diese Pegelwerte wurden nach der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ermittelt und stellen einzeln den äquivalenten Dauerschallpegel mit 25 m Abstand von der Mittelachse des Gleiskörpers in Abhängigkeit der Verkehrsdichte bei freier Schallausbreitung dar.

Die Eisenbahnlinie liegt in einem Einschnitt ca. 60 m von der Grenze des Bebauungsplanes und ca. 75 m von der ersten Hauszeile entfernt. Die Lage der Eisenbahnlinie im Einschnitt und die Entfernung zur ersten Hauszeile ergeben durch den Schattenwinkel von ca. 30° eine Schallpegelminderung von ca. 25 dB (A).

Daraus ergibt sich für die Tagzeit ein äquivalenter Dauerschallpegel von 44 dB (A) und ein solcher für die Nachtzeit von 38 dB (A), die unter den nach der Vornorm DIN 18005 geforderten Planungsrichtpegeln von 55 dB (A) am Tage bzw. 40 dB (A) nachts liegen.

Bei Beachtung der vorgenannten schalltechnischen Gegebenheiten sind die Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BBauG sichergestellt und ein entsprechender Schallschutz voll gewährleistet.

## 6.2 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 32.000 qm groß und ist wie folgt überschläglich aufgliedert:

### Nettowohnbauflächen

Allgemeines Wohngebiet zwischen "Uppenkamp" und "Sandersheide"	ca. 5.800 m <sup>2</sup>
--	--------------------------

Allgemeines Wohngebiet zwischen "Sandersheide" und "Brinkmannweg"	ca. 4.530 m <sup>2</sup>
---	--------------------------

Allgemeines Wohngebiet zwischen "Brinkmannweg" und Brüder-Grimm-Straße"	ca. 12.400 m <sup>2</sup>
---	---------------------------

### Grünflächen

Spielplatz	ca. 500 m <sup>2</sup>
------------	------------------------

### Verkehrsflächen

Straße "Sandersheide" mit Erschließungsstraße nach Süden einschl. Parkplätzen	ca. 2.600 m <sup>2</sup>
---	--------------------------

Straße "Brinkmannweg" mit Erschließungsstraße nach Norden einschl. Parkplätzen	ca. 3.400 m <sup>2</sup>
--	--------------------------

Fußwege	ca. 2.700 m <sup>2</sup>
---------	--------------------------

Summe:	<u>32.000 m<sup>2</sup></u>
--------	-----------------------------

7. Kostenschätzung

Am 24.03.1977 beschloß der Rat der Stadt Ibbenbüren, daß die Erschließung durch Abschluß eines Erschließungsvertrages sicherzustellen ist, und zwar spätestens dann, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist.

Für die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen werden der Stadt bei der bisher üblichen Veranlagungsregelung voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von ca. 50.000,-- DM entstehen.

8. Die Planverwirklichung und die Folgeverfahren

Die Planverwirklichung erfolgt Zug um Zug, da, wie unter 7. dargelegt, mit den Haupteigentümern ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen werden soll.

4400 Münster, den 27.10.1977

Architekt BDB  
Hans Schonack  
inc. grad.  
44 Münster (Westf.)  
Hafenstr. 13, Tel. 0251/55971

*Hans Schonack*

Gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 14.11.1977 bis 15.12.1977.

Ibbenbüren, 7.3.1978



(Erune)