

**Begründung  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87  
"Schlegelstraße" der Stadt Ibbenbüren**

**1. Erfordernis der Planung**

~~Im Ortsteil Bockraden besteht ein Flächenbedarf für die Bildung von Wohneigentum, der gemäß den Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten ist. Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes "Zentrum".~~

Der Planbereich sowie die umgebenden Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein Haupteigentümer der in diesem Bereich vorhandenen, weitgehend unbebauten Grundstücksflächen ist zu einer Veräußerung bereit, so daß der oben angeführten sinnvollen baulichen Nutzung des Gebietes keine schwerwiegenden Gründe entgegenstehen.

Der südöstliche angrenzende Bereich ist als Grünfläche dargestellt, hier sollten Flächen für zusätzliche Sportanlagen der vorhandenen Grund- und Hauptschule gesichert werden.

Da zum einen dieser Bedarf in voller Größe nicht mehr besteht und zum anderen die vorhandene Eisenstraße bei beidseitiger Bebauung sinnvoller ausgenutzt wird, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Vom Rat der Stadt wurden die entsprechenden Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse gefaßt.  
Die gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung 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 wurde ein Bebauungsvorschlag vorgestellt. Auf der Grundlage des von den Bürgern mehrheitlich befürworteten Bebauungsvorschlages wurde unter Berücksichtigung einiger Änderungen der vorliegende Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.

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

Der Bereich der Bebauungsaufstellung liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungsschwerpunktes "Zentrum". Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Fragen der überörtlichen Planung und Raumordnung nicht berührt.

Da gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gem. § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit den unter Punkt 1 geschilderten Zielen durchgeführt (Parallelverfahren).

### 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Norden nördlich der Glück-Auf-Straße grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13 "Glück-Auf-Straße" sowie westlich südlich grenzt unverplanter Innenbereich an das Plangebiet an. Im Südosten und Osten befinden sich die Gebäude der Grund- und Hauptschule sowie deren notwendigen Nebenanlagen. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Bergabbaugebietes und ist entsprechend gekennzeichnet. Außerdem wird der Planbereich von einer Richtfunktrasse überquert.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

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

Im Plangebiet sind einige Wohnhäuser vorhanden; ansonsten sind hier größte unbebaute Freiflächen vorherrschend.

Ansonsten ist der Planbereich in die Umgebungsbebauung eingebunden.

Wie unter Punkt 1 beschrieben grenzt südöstlich die Grund- und Hauptschule "Bockraden" an das Plangebiet an.

### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### 5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandenen, das Plangebiet tangierenden Straßen.

Von der Schlickelder Straße aus führt im Süden die Oeynhausensstraße und im Norden die Glück-Auf-Straße nach Osten; von diesen Straßen aus führen Wohnstraßen in das innere Plangebiet und sichern mit den neu geplanten Straßen die Erschließung der neuen Baugrundstücke.

Der endgültige Ausbau ist später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrt usw. in Abstimmung mit den Anliegern festzulegen.

#### 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.

x) Das Plangebiet wird im <sup>Misch</sup> Trennsystem entwässert. Die Schmutzwässer werden über das vorhandene bzw. im Bau befindliche Entwässerungsnetz der zentralen Kläranlage zugeführt. Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch gereinigt. <sup>Bockraden</sup>

Ein Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Erdgasversorgungsnetz des RWE ist möglich.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

x) Änderung lt. Netzbeschluss v. 15.3.97

## **6. Bauliche und sonstige Nutzungen**

### **6.1 Bauliche Nutzung**

Hauptzweck des Bebauungsplanes ist die Umnutzung von brachliegenden Flächen allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO. Die Ausnutzung der neuen Grundstücke orientiert sich an die vorhandene benachbarte Bebauung.

Um dieses sicherzustellen, wurde gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wobei Doppelhäuser bezüglich der Wohneinheiten als zwei Einzelhäuser angesehen werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde festgesetzt, damit ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Besondere baugestalterische Festlegungen wurden nicht getroffen, da durch die vorhandenen Bauwerke gestalterische Vielfalt vorgegeben sind, die nicht mehr korrigiert werden müssen.

### **6.2 Grünplanung**

Die Gehölzbestände sind im Plan berücksichtigt. Die größeren Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanes ist auch ein Spielplatz vorgesehen.

Um auch die Anpflanzungen von Bäumen zu sichern, wurde im Bebauungsplan ein Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, daß folgender Text im Bauschein aufzunehmen ist:

"Die Anpflanzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen."

Das östlich der Eisenstraße gelegene stadteigene Grundstück wird nur zum Teil der Wohnnutzung zugeführt, der Rest des Flurstücks 538 soll im Rahmen von Ersatzaufforstungsmaßnahmen mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

Weiter werden im Rahmen des endgültigen Ausbaues der Straße im Einvernehmen mit den Anliegern standortgerechte Bäume gepflanzt.

### **6.3 Baugestaltung - Stadtgestaltung**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die Straßen- und Platzräume weitgehend gesichert. Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an benachbarte Substanz festgesetzt; eine ein- bis zweigeschossige Bauweise wird nicht überschritten.

Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne von § 81 BauO NW sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

### **6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

## 6.5 Umweltschutz - Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preussische Landesaufnahme 1895 - M. 1 : 25000) wurde festgestellt, daß die nördlich der Rheiner Straße gelegenen Flächen gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören, zumal bei der Errichtung der umgebenen Wohngebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden.

Auf die Erstellung eines Gutachterberichtes für eine Gefährdungsschätzung kann verzichtet werden.

## 6.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der Schlickelder Straße tangiert. Diese Straße ist als klassifizierte Straße überörtliche Verkehrsbedeutung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmemissionen.

Aufgrund neuerer Verkehrszählungen und einer durchgeführten Lärmbilanz ergeben sich für die Baugrundstücke keine Richtwertüberschreitungen der in der DIN 18005 zugrunde gelegten Planungsrichtwertpegel, da die Straße ausreichend entfernt ist.

Da nach den einschlägigen Bauvorschriften zum ausreichenden Wärmeschutz die Bauart der Fenster den Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechen, ist eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet.

Die Gebäude und vor allem die Pausenhöfe der Grund- und Hauptschule "Bockraden" sowie die Turnhalle sind zur geplanten Wohnbebauung abgewandten Seite hin orientiert, so daß auch hiervon keine Emissionen ausgehen, die das Wohnen erheblich stören.

## 6.7 Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet ist heute weitgehend unbebaut, die Flächen werden gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser sind ökologisch wertvolle Baumbestände, hier vor allem Obstgehölze.

Unter dem Aspekt, daß die meisten Grundstücke als landwirtschaftlich genutzte Flächen keinen hohen ökologischen Wert beinhalten, ist die Versiegelung der Flächen durch die verbleibenden Freiflächen, die gärtnerisch angelegt werden, ausgeglichen. Eine positive Entwicklung des Kleinklimas ist zu erwarten.

Damit sind neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen.

Auf weitere grünplanerische Festsetzungen, vor allem im öffentlichen Straßenraum, wird verzichtet, um beim späteren Ausbau, der mit den Anliegern abgestimmt wird, keine zusätzlichen Hemmnisse zu haben.

51

**7. Planungsstatistik**

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich ist ca. 4,0 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

allgemeine Wohngebiete	3,5 ha
Straßenflächen	0,4 ha
Grünflächen	<u>0,1 ha</u>
	4,0 ha

**8. Kostenschätzung**

Die Durchführung sowie die damit verbundenen Kosten der Straßenbaumaßnahmen und sonstigen Erschießungen werden im Einvernehmen mit den Veräußerungswilligen geregelt.

Der Stadtanteil wird bei Durchführung haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung des Strom- und Wasserversorgungsnetzes werden, soweit erforderlich, von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen getragen. Für die Stadt Ibbenbüren fallen in diesem Bereich keine Kosten an.

**9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzung von ungenutzten Flächen festgeschrieben werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den unter Punkt 1 geschilderten Kriterien.

Nachfolgend werden weiter die Maßnahmen beschrieben, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen.

Die vorhandenen Wohngebäude und Anlagen sind kanalisationsmäßig erschlossen.

Erweiterungen werden je nach Bedarf durchgeführt.

Die Stadt als Eigentümerin der Flächen östlich der Eisenstrasse, wird diese nach Fertigstellung der Erschließung an Bauwillige veräußern.

Weitere Flächen für die Anlegung von Straßen werden je nach Fortschritt und Fertigstellung der Bebauung benötigt und von der Stadt erworben, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten.

Im übrigen findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünanlagen § 24 BauGB - Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - Anwendung.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 10.08.1990

Gen. d'3 (L) BauGB  
 off. ausgelegt von  
 12.11.90 - 11.1.91  
 12.15.91  
 i. A.  


