

Begründung

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Große Esch"

1. Erfordernis der Änderungen und der Ergänzung

Die Stadt hat eine westlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplangebietes "Große Esch" gelegene Teilfläche erworben. Diese Fläche ist jedoch aus Immissionsschutzgründen für eine Wohnbebauung nicht geeignet. Es ergibt sich jedoch die Möglichkeit, die die bisher im Bebauungsplan als Ballspielplatz festgesetzte Fläche eine Wohnbebauung zuzuführen und den Ballspielplatz auf der o. a. neuerworbenen Fläche anzulegen. Gleichzeitig wird durch die Umorientierung, des Ballspielplatzes an den festgesetzten Kinderspielplatz eine in sich geschlossene großzügige Grünfläche innerhalb des Baugebietes erreicht.

Außerdem wird auch für eine im nordöstlichen Bebauungsplanbereich gelegene festgesetzte Versorgungsfläche, auf der die Errichtung eines Heizwerkes geplant war, eine Änderung notwendig, da eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme nicht mehr vorgesehen ist. Wie auch von den Eigentümern beantragt, erscheint eine Änderung der Festsetzungen dieses Bereiches, die eine anderweitige Bebauung ermöglicht, sinnvoll.

Die Beteiligung der Bürger an den Änderungen und an der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Große Esch" wurde durch Darlegung der Planung, Anhörung und Erörterung während der Sprechstunden der Planungsabteilung innerhalb der Frist von einem Monat ermöglicht.

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

2.1. Berücksichtigung der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne 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.

Nach dem Landesentwicklungsplan I/II vom 01.05.1979 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 Landesentwicklungsplan III vom 12.04.1976, 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 lfd. Nr. 89 dargestellt. Die von dem Bebauungsplan überplante Fläche wird von den nach dem Landesentwicklungsplan III ausgewiesenen Gebieten der Wasserwirtschaft nicht berührt.

Gleichfalls ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung auch auf die durch die weiteren Landesentwicklungspläne IV bis VI festgelegten Ziele und Planungen keine Auswirkungen.

## 2.2 Berücksichtigung der überörtlichen Planung

Der am 09.08.1972 genehmigte Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Tecklenburg, der die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung festlegt, ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

In dem GEP ist das Gebiet der Bebauungsplanänderungen bzw. -ergänzungen als geplanter Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der Entwurf des GEP für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt zentrales Münsterland -, der den v. g.

62

GEP ablösen wird, weist die Bebauungsplanänderung sowie -ergänzung als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner/ha) aus.

In dem Textteil zu dem Entwurf des GEP wird unter Ziffer 2 - Siedlung - darauf hingewiesen, daß die Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinden auf Siedlungsschwerpunkte auszurichten ist.

### 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren

In der zur Zeit geltenden Fassung des von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt ist der südwestliche Änderungs- und Ergänzungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden ist eine Grünfläche mit dem Symbol Ballspielplatz und im Norden ist das Änderungs- und Ergänzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Außerdem wird der o. a. Bereich von einer 10 kV-Freileitung überquert.

Der Bereich der nordöstlichen Bebauungsplanänderung ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Symbol für ein Heizwerk dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderungen und -ergänzung zum Teil nicht mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplans übereinstimmen, wird gemäß § 8 (3) BBauG gleichzeitig mit dem Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich der Änderungen besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 139 "Große Esch".

Rechtliche Bindungen für den Erweiterungs- und Ergänzungsbereich bestehen bisher nicht.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderungen und der Ergänzung

4.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Die Bereiche der Änderungen und der Ergänzung sind eben und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Eine 10 kV-Freileitung überquert einen Änderungsbereich; diese soll in Kürze verlegt werden.

4.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Außerhalb der Änderung und der Ergänzungsgebiete werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen wie Erschließung, Wallanlage derzeit durchgeführt, so daß in Kürze die ersten Hochbauten erstellt werden können.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes und damit auch der Änderungs- und Ergänzungsbereiche erfolgt über die abgebundene L 504 (Große Straße) und über die Rubensstraße zur Feuerbachstraße.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Bundesbahn eine Aufhebung der Verkehrsflächen der L 504 vor. Die Überplanung der Flächen sowie der Anbindung der Erschließungsstraße an die Landstraße erfolgt erst nach Fertigstellung der geplanten L 504.

Die L 598 (Püsselbürener Damm), die das Plangebiet im Süden tangiert, bildet den Anschluß an das überörtliche Fernstraßennetz. Direkte Zufahrten zur L 598 sind nicht vorgesehen.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aus diesem Grunde sollen die Wohnstraßen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Der Anschluß an benachbarte Bereiche ist über Fußwegverbindungen sichergestellt, so daß auch die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und die Gemeinbedarfseinrichtungen bequem zu erreichen sind.

## 5.2 Versorgung

Die Versorgung der Änderungs- bzw. Ergänzungsgebiete mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze.

Gegebenenfalls erforderlich werdende Neu- bzw. Umverlegungen von Versorgungsleitungen werden im Einvernehmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorgenommen.

Durch das öffentliche Netz wird ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck sichergestellt.

Bei der Bemessung der Wasserleitungen wird berücksichtigt, daß mindestens 800 l Löschwasser/Minute über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Hydranten werden in Abständen von 80 bis 120 m angeordnet. Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gemäß DIN 14090 angelegt.

## 5.3 Entsorgung

Das gesamte Bebauungsplangebiet und damit auch die Änderungs- und der Ergänzungsbereich sollen im Trennverfahren entwässert werden.

Für das gesamte Plangebiet wurde ein besonderer Entwässerungsentwurf aufgestellt, der zur Prüfung und zur Genehmigung dem StAWA vorgelegt wurde und die schadlose Abwasserbeseitigung sicherstellt. Dieser Entwurf wird auf die sich durch die Änderungen und Ergänzung ergebenden Situationen abgestellt.

Der Verbindungssammler vom Zentralklä<sup>r</sup>werk I zum Zentral-  
klä<sup>r</sup>werk II in Ibbenbü<sup>r</sup>en-Pü<sup>s</sup>selbü<sup>r</sup>en wird mit Inbetrieb-  
nahme des Schmutzwasserpumpwer<sup>e</sup>s am Regenbecken "Stollen-  
bach" betriebsbereit erstellt.

Der anfallende Mü<sup>l</sup>l wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz  
ö<sup>f</sup>entlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie  
abgelagert.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzungen

### 6.1 Bauliche Nutzungen

Wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, soll der im rechtsver-  
bindlichen Bebauungsplan festgesetzte Ballspielplatz an  
anderer Stelle angelegt und die bisher hierfür vorgesehenen  
Flächen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Neben einigen freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden  
sind nach der Planung auch ein- und zweigeschossige Reihen-  
eigenheime bzw. Mietwohngebäude möglich.

Nördlich des vorbeschriebenen Änderungsbereiches soll der  
o. a. Ballspielplatz angelegt werden. Diese Fläche, bisher  
landwirtschaftlich genutzt, steht aus Immissionsschutzgründen  
für Wohnzwecke nicht zur Verfügung.

Außerdem soll eine für die Anlegung eines Blockheizwerkes  
vorgesehene Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden,  
da eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme aus  
einem neu zu errichtenden Blockheizwerk nicht mehr vorge-  
sehen ist.

### 6.2 Immisionsschutz

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ist ein schll-  
technisches Gutachten erstellt worden.

Soweit danach Richtwertüberschreitungen von 60 bzw. 55 dB(A) am Tage und 50 bzw. 45 dB(A) nachts (Planungsrichtpegel für MI und WA nach DIN 18005) auftreten, wurden in den Bebauungsplanänderungen für die lärmbelasteten Flächen entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG getroffen.

### 6.3 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 2 ha groß und wie folgt überschläglich aufgliedert:

Mischgebiet	0,4 ha
allgemeines Wohngebiet	1,2 ha
Grünflächen	0,3 ha
Verkehrsflächen	0,1 ha
	<hr/>
insgesamt	2,0 ha

Durch die Änderung werden voraussichtlich 16 Wohneinheiten zusätzlich entstehen.

Bei einer Belegziffer von 3,0 EW je Wohneinheit kann hier von einer Zunahme von ca. 48 Einwohnern ausgegangen werden.

### 7. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden für Entwässerung, Beleuchtung, Straßenbau und Grunderwerb voraussichtlich Kosten in Höhe von insgesamt rd. 170.000,-- DM entstehen. Hiervon verbleiben für die Stadt nach Abzug der üblichen Anliegerleistungen rd. 26.000,-- DM.

Die Mittel werden bei Durchführung der nach den Bebauungsplanänderungen bzw. der -ergänzung vorgesehenen Maßnahmen 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 getragen. Für die Stadt fallen hierbei keine Kosten an.

### 8. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

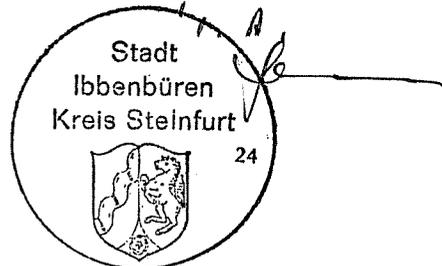
Wie eingangs beschrieben hat die Stadt die Flächen für die Anlegung des Ballspielplatzes erworben. Ebenso sind die Straßenflächen weitgehend im Eigentum der Stadt, so daß eine Verwirklichung der Planung unverzüglich erfolgen kann.

Um insbesondere im westlichen Änderungsbereich nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, werden die Grundstücke - soweit erforderlich - auf freiwilliger Basis neu geordnet.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 11.01.1983

Genehm. § 2a (6) BBauG öffentlich  
ausgelegt vom 31.1. - 31.9.83  
Ibbenbüren, 27. 1. 84



B e g r ü n d u n g

zu den baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BBauG in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Große Esch" der Stadt Ibbenbüren

Räumliche Vorgaben

Um für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 139 "Große Esch" ein einheitliches Gesamtbild zu wahren, sind entsprechend den dort getroffenen gestalterischen Festsetzungen Gestaltungsfestsetzungen auch in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Im einzelnen werden festgesetzt:

Hauptfirstrichtung

Für eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen ist die Festsetzung der Hauptfirstrichtung von besonderer Bedeutung. Diese Festsetzung erlaubt einen Gestaltungsspielraum für Nebendächer, aber auch für Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer, so daß ein uniformes Erscheinungsbild vermieden wird.

Dachneigung

In Anlehnung an die benachbarte Dachlandschaft und als wichtiges Gestaltungselement wurden die Dachneigungen festgesetzt. Eine Tolleranzgrenze von plus/minus drei Grad, wie es die geltende Rechtsprechung zubilligt, ist auch nach der Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung grundsätzlich zulässig.

Die Festsetzung der Dachneigung ist notwendig, um ein ansprechendes Gesamtbild auch im Hinblick auf die benachbarte Bebauung und somit die Integrität der geplanten Bebauung in die bestehende zu erreichen.

Dachgauben bzw. Dachfläch<sup>fen</sup>ster sind allgemein zulässig, um einen ausreichenden Spielraum für den Ausbau der Dachgeschosse zu gewährleisten.

Traufenhöhe

Um bei den eingeschossigen Gebäuden eine einheitliche Höhenent-

wicklung sichtbar werden zu lassen, werden die Traufenhöhen festgesetzt. Dieses sichert auch ein ansprechendes Gesamtbild zum Straßenraum.

### 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 festgesetzt. ✓

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 23. 11. 1983