

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 3 "Mühlenweg-West"**

**1. Erfordernis der Planung**

In der Stadt Ibbenbüren herrscht zur Zeit ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Eine Wohnungsbedarfsanalyse aus 1992 hat ergeben, daß allein bis zum Jahr 2005 ca. 4.000 Wohnungen in Ibbenbüren neu geschaffen werden müssen, um der Nachfrage annähernd gerecht zu werden. Es ist daher zwingend erforderlich, möglichst kurzfristig Wohnbauflächen planungsrechtlich abzusichern und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Daher wird dieser Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB-Maßnahmen G aufgestellt.

Der Nachfrage im Ortsteil Bockraden entsprechend müssen in erster Linie Flächen für die Bildung von Wohneigentum bereitgestellt werden. Außerdem sollte aufgrund der Nähe zum nördlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes "Zentrum" auch Mietwohnraum entstehen.

Die Stadt Ibbenbüren ist Eigentümer der noch nicht bebauten Grundstücksflächen. Insoweit stehen der oben angeführten sinnvollen baulichen Nutzung des Gebietes keine schwerwiegenden Gründe entgegen, so daß eine schnelle Realisierung der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten ist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche/Sportplatz dargestellt. Z. Z. ist nicht zu erkennen, daß sich durch Neugründung eines Fußballvereins im Ortsteil Bockraden Bedarf ergeben könnte. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geändert. Zukünftig wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die überörtliche Planung und Raumordnung berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Grünfläche/Sportplatz dar. 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).

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlich festgelegten Bergbaugebietes und ist entsprechend gekennzeichnet.

An diesen Planbereich grenzt:

- im Norden der Bebauungsplan Nr. 13 "Knappenstraße"
- im Westen der Bebauungsplan Nr. 87 "Schlegelstraße"
- im Süden das Gelände der Grund- und Hauptschule sowie der notwendigen Nebenanlagen
- im Osten unverplanter Innenbereich (§ 34 BauGB).

### **3. Planbereichsabgrenzung**

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft an der Nordseite der "Glück-Auf-Straße", der Ostseite des "Mühlenweges", der Südseite der "Eisenstraße" (Süd-Ost), im Westen an der Ostseite der Grundstückspartellen östlich der "Eisenstraße" (Nord-West).

### **4. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches**

Der Bebauungsplanbereich wird z. Z. als Wiese genutzt. Im Westen, Norden und Osten grenzt Wohnbebauung direkt an die teilweise noch nicht endgültig ausgebauten Erschließungsstraßen "Glück-Auf-Straße, Eisenstraße und Mühlenweg".

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

#### **5.1 Erschließung**

Die innerhalb des Planbereiches vorhandenen Straßen werden als Erschließungsanlagen genutzt. Der innere Bereich wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche mit jeweils einer Anbindung an die "Glück-Auf-Straße" und an die "Eisenstraße" (Süd) erschlossen. Dadurch wird der neu entstehende Verkehr innerhalb des Planbereiches so weit wie möglich entzerrt. Einseitige Mehrbelastungen der umliegenden vorhandenen Straßen werden somit vermieden. Die Anbindung des Planbereiches an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt nach Westen über die "Glück-Auf-Straße" an die "Schlickelder Str./L 832" und nach Süden über den "Mühlenweg" an die "Rheiner Str./L 501".

Der endgültige Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten usw. in Abstimmung mit den Anliegern.

Für die Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsträger werden geeignete und ausreichende Trassen im Straßenraum vorgesehen. Bei Tiefbauarbeiten wird auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht genommen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

#### **5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Auf dem "Mühlenweg" verkehren zwei Buslinien (124, 239) der RVM (Regional-Verkehr-Münsterland). Eine Haltestelle befindet sich vor dem Haus Nr. 31 im Südosten des Plangebietes. Des weiteren ist beabsichtigt auf der "Glück-Auf-Straße" ebenfalls eine Buslinie einzusetzen. Hierzu wird eine Haltestelle im Bereich südlich der Häuser 49 - 53 vorgesehen. Durch diese Buslinien ist die Anbindung des Wohngebietes an den Zentralen Busbahnhof und den Bahnhof der Deutschen Bundesbahn (ca. 2 km) sichergestellt.

Der endgültige Ausbau der "Glück-Auf-Straße" innerhalb des Planbereiches wird in Abstimmung mit dem Träger des ÖPNV, der RVM (Regional-Verkehr-Münsterland), erfolgen.

#### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Postleitungen erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze. Gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - ergibt sich bei einer max. II-geschossigen Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet bei kleiner Brandausbreitungsfahr ein Löschwasserbedarf von 800 l pro Minute.

Die nur in Teilbereichen max. zulässige Geschößflächenzahl von 0,8 rechtfertigt aufgrund der nur in Teilgebieten geringfügigen Überschreitungen des "Grenzwertes" 0,6 keine Verdoppelung des Löschwasserbedarfes auf 1.600 l pro Minute. Die Löschwasserversorgung kann daher über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden. Die Abstände zwischen den einzelnen Hydranten sollten etwa 80 - 100 m betragen. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. In der "Eisenstraße" (Nord-West), der "Glück-Auf-Straße" und dem "Mühlenweg" ist die Kanalisation bereits vorhanden. Durch entsprechende Ergänzung des Kanalisationsnetzes und der Installation von Hausanschlüssen kann der Planbereich problemlos entwässert werden. Die Schmutzwasser werden der Kläranlage Bockraden zugeleitet und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Im genehmigten Zentral-Abwasser-Plan (ZAP) der Stadt Ibbenbüren ist die Entwässerung des Bereiches "Mühlenweg-West" und "Mühlenweg-Ost" bereits berücksichtigt. Das Sanierungs-/Erweiterungskonzept für die Kläranlage Bockraden sieht die Aufnahme dieser Schmutzwässer vor. Die erforderlichen Bau-<sup>Ab</sup>maßnahmen zur Sanierung/Erweiterung der Kläranlage werden Ende 1993/Anfang 1994 begonnen. Insoweit ist in etwa mit einer parallelen Fertigstellung der ersten Wohngebäude im Planbereich und der Umbauarbeiten an der Kläranlage zu rechnen.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewährleistet, daß mindestens 40 % der Grundstücksflächen weder mit Gebäuden noch mit anderen Nebenanlagen überbaut werden. Somit ist die maximale Flächenversiegelung ausreichend begrenzt. Außerdem wird im Zuge der Kanalbaumaßnahmen überprüft, inwieweit eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen kann. Den zukünftigen Grundstückseigentümern wird auf der Grundlage dieser Untersuchungen empfohlen, möglichst umfangreich Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke zu nutzen bzw. durch entsprechende Maßnahmen auf eigenem Grundstück zu versickern.

Der anfallende Müll wird gem. § 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. Außerdem stehen am Südrand des Planbereiches Wertstoffcontainer für Papier und Glas zur Verfügung.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzungen

### 6.1 Bauliche Nutzung

Aufgrund des großen Wohnbauflächenbedarfs und der bereits vorhandenen Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft wird der Planbereich im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnutzung der Grundstücke orientiert sich an der vorhandenen benachbarten Bebauung, wobei eine etwas verdichtete Bebauung im Vergleich zur Nachbarschaft angestrebt wird, um möglichst vielen Wohnungssuchenden Flächen zur Verfügung stellen zu können und den zu schützenden Freiraum im Außenbereich zu schonen.

Durch die Festsetzung der Geschößzahlen, der Grundflächenzahlen und der Geschößflächenzahlen wird eine Gliederung des Wohngebietes angestrebt. Um verdichtete Bauweisen zu ermöglichen bzw. vorzuschreiben, wurden entsprechende Geschößzahlen und Bauweisen festgesetzt.

Die Ausweisung bestimmter überbaubarer Grundstücksteile durch Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht neben der Sicherung von Straßen- und Platzräumen auch das bewußte Freihalten von Freiräumen als zusammenhängende Grünzonen und als private Freiflächen.

Für ~~einen etwa 60 m breiten Streifen westlich des Mühlenwegs im Ostteil des Planbereiches~~ <sup>den gesamten</sup> ist bei den Bauanträgen zu prüfen, ob der Einbau vorsorglicher Sicherungen gegen Bergschäden erforderlich ist.

## 6.2 Grünplanung

Die vorhandenen Gehölzbestände (eine Hecke und zwei große Bäume im Süd-Westen) werden als zu erhalten festgesetzt und die umgebende Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im südöstlichen Planbereich wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die privaten Grundstücksteile, die zwischen den öffentlichen Grünflächen liegen, werden als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, um einerseits eine zusammenhängende Grünzone und andererseits einen gestalterischen Abschluß zum südlich angrenzenden Schulgelände zu erreichen. Um auch die Anpflanzung von Bäumen auf den zukünftigen Privatgrundstücken zu sichern, wird folgende textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a getroffen:

"Je 250 qm Grundstücksfläche sind zwei mindestens mittelgroße heimische Laubbäume (z. B. Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten. Die Durchführung auch aller übrigen vorgeschriebenen Bepflanzungen ist innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen."

Dieser Text ist von der Baugenehmigungsbehörde im Bauschein aufzunehmen.

Die vorgesehenen Bepflanzungen im Straßenraum erfolgen im Rahmen des endgültigen Ausbaus der Straßen im Einvernehmen mit den Anliegern und Erschließungsträgern mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet zwischen den öffentlichen Grünflächen und den privaten Freiräumen ausreichende Vernetzungsmöglichkeiten

## 6.3 Baugestaltung, Stadtgestaltung

Durch Festsetzung von Baugrenzen werden die Straßen- und Platzräume weitgehend gesichert und gefaßt. Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an die benachbarte Bausubstanz festgesetzt, wobei insgesamt eine etwas dichtere Bauweise angestrebt wird.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen vorgeschrieben.

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird außerdem die Dachneigung der 1geschossigen Gebäude auf 48° und die der 2geschossigen Gebäude auf 35° festgesetzt.

Weitere baugestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen, da die in der näheren Umgebung bereits vorhandene Bausubstanz gestalterische Vielfalten aufweist, die nicht mehr korrigiert werden müssen. Daher sollten die Gestaltungsmöglichkeiten des neuen Baugebietes ebenfalls nicht übermäßig reglementiert werden.

#### 6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Zum Schutz nicht vermuteter, aber eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler, wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, daß der folgende Text im Bauschein aufzuführen ist:

- Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 02 51/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### 6.5 Umweltschutz-Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Umweltverträglichkeit wird unter Punkt 6.7 beschrieben.

Informationen über etwaige Altlasten liegen nicht vor. Nach Überprüfung alter Karten und Pläne (Königlich Preussische Landesaufnahme 1895 - M. 1 : 25.000) 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 umgebenden Wohngebäude keinerlei Bodenstörungen bzw. kontaminierte Stoffe festgestellt wurden. Auf die Erstellung eines Gutachterberichtes für die Gefährdungsschätzung kann verzichtet werden.

#### 6.6 Immissionsschutz

Von den vorhandenen und geplanten Straßen gehen keine Lärmbeeinträchtigungen aus, die den Bedürfnissen eines allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Gebäude und vor allem die Pausenhöfe der Grund- und Hauptschule "Bockraden" sowie die Sporthalle und die übrigen Außenanlagen sind zur geplanten Wohnbebauung abgewandten Seite hin orientiert, so daß hiervon keine Emissionen ausgehen, die das Wohnen erheblich stören. Lediglich die Stellplätze des Lehrpersonals sind südlich des Planbereiches angelegt. Diese Stellplatzanlage dient außerdem den Benutzern der Sporthalle außerhalb der normalen Schulzeiten. Von einer erheblichen Lärmbelastung des geplanten Wohngebietes durch den PKW-Verkehr des Lehrpersonals, der Eltern bzw. den Sporthallennutzern wird nicht ausgegangen, da die Anzahl der Fahrzeugbewegungen und die Entfernung zu den nächsten Wohngebäuden keine Überschreitung der Planungsrichtwertpegel erwarten läßt. Im übrigen entsprechen nach den einschlägigen Bauvorschriften zum ausreichenden Wärmeschutz die Bauarten der Fenster den Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719. Somit ist eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet.

### 6.7 Umweltverträglichkeit

Der Planbereich ist heute weitgehend unbebaut und wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die im Norden, Osten und Süden des Planbereiches verlaufenden Verkehrsflächen sind schon heute als nicht endgültig ausgebaute Straßen vorhanden.

Da landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Regel keinen hohen ökologischen Wert beinhalten, ist die Umnutzung zu einem Wohngebiet auch aus ökologischer Sicht vertretbar. Durch bestimmte Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine ökologische Entwicklung des Wohngebietes angestrebt. Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet in Verbindung mit § 19 BauNVO, daß mindestens 40 % der Wohngrundstücke unversiegelt gestaltet werden (siehe auch unter 5.3).

Durch Festsetzungen nach § 9 (25) BauGB wird erreicht, daß je 250 qm Grundstücksfläche mindestens zwei mittelgroße heimische Laubbäume (z. B. Obstbäume) gepflanzt werden. Außerdem werden im öffentlichen Straßenraum beim späteren Ausbau in Abstimmung mit den Anliegern ebenfalls an vielen Stellen Bäume gepflanzt. Nach Fertigstellung der Wohnbebauung und der Straßen werden im Planbereich mindestens 150 heimische Laubbäume (z. B. Obstbäume) gepflanzt sein. Unter dem Aspekt, daß heute ganze zwei große, als zu erhalten festgesetzte Laubbäume vorhanden sind, ist eine insgesamt positive Entwicklung des Kleinklimas zu erwarten.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und somit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird erreicht, daß größere zusammenhängende nicht bebaute Freiflächen bestehen bleiben, die sich bei zu erwartender gärtnerischer Gestaltung als vernetzte Grünzonen entwickeln.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird entlang der "Eisenstraße" als Kombination aus öffentlichen Grünflächen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (25) BauGB eine geschlossene, nur durch zwei Zufahrten und eine Stichstraße unterbrochene, intensiv bepflanzte Grünzone entstehen, die sowohl für eine ökologische wie auch gestalterische Aufwertung des Planbereichs sorgt.

Durch die getroffenen zeichnerischen wie auch textlichen Festsetzungen wird neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - § 1 (5) BauGB - auch den Belangen des Umweltschutzes ausreichend Rechnung getragen.

### 7. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 2,83 ha groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	2,25 ha	79,51 %
öffentliche Grünfläche	0,04 ha	1,41 %
Verkehrsfläche	0,54 ha	19,08 %
Gesamtbereich	2,83 ha	100,00 %

### 8. Kostenschätzung

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

<u>Maßnahmen</u>	<u>Kosten</u>	<u>Stadtanteil</u>
Straßenbau	ca. 676.000	ca. 67.600
Mischkanalisation	ca. 250.000	-----
öffentliche Grünanlagen	ca. 11.000	ca. 11.000
Summe	ca. 937.000	ca. 78.600

Die Mittel für den Stadtanteil werden bei der Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Für den Bau der Mischkanalisation verbleibt der Stadt kein eigener Anteil, da durch die zu erhebenden Kanalanschlußgebühren in diesem Fall mehr eingenommen als für den Kanalneubau ausgegeben wird. Ursache hierfür ist die bisher nur halbseitig genutzte aber schon vorhandene Kanalisation in der Glück-Auf-Straße und im Mühlenweg. Insofern sind die Mehreinnahmen nicht als Gewinn, sondern als Mitfinanzierung der vorhandenen Kanalisation und der Kläranlagen zu bezeichnen.

**9. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen**

Mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstückes ist die Stadt bereits Eigentümerin des gesamten Planbereichs. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können die erforderlichen Kanalisationsmaßnahmen vorgenommen und die Grundstücke an Bauwillige veräußert werden.

Während der Bauphase sollten die Straßen - soweit noch nicht vorhanden - als Baustraße hergerichtet und nach Fertigstellung der Gebäude endgültig ausgebaut werden.

Die Stadt als Eigentümerin der Flächen wird Grundstücke bevorzugt an die Interessenten veräußern, die eine hohe Ausnutzung der Bebauungsplanfestsetzungen beabsichtigen. Die Flächen im südlichen Planbereich entlang der Eisenstraße sollen - wenn möglich - dem sozialen Wohnungsbau, mindestens aber dem frei finanzierten Mietwohnungsbau vorbehalten sein. Somit ist gewährleistet, daß unter Beachtung der Maximalfestsetzungen des Bebauungsplanes eine dem Umfeld angepaßte verdichtete Wohnform realisiert wird.

Stadtplanungsamt

*Steggemann*  
Steggemann

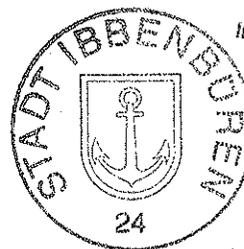
*Thiele*  
Thiele

aufgestellt

Ibbenbüren, 08.02.1993

geändert

Ibbenbüren, 25.06.1993



Gemäß § 3 (2) BauGB  
öffentlich ausgelegt  
vom 21.07. bis 20.08.93  
Ibbenbüren, 10.11.93  
Im Auftrage:

*Fischer*