

**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 a "Alter Posthof II" sowie teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Alter Posthof" gemäß § 9 (8) BauGB**

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Für die weitere Entwicklung und städtebauliche sowie wirtschaftliche Aufwertung der Ibbenbürener Innenstadt, speziell des südwestlichen Teiles des innerstädtischen Tangentenviereckes, sollen im Gebiet um den "Alten Posthof" neben der Wohnnutzung verstärkt Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden.

Das Plangebiet ist eine der letzten potentiellen Erweiterungsflächen des Innenstadtbereiches der Stadt Ibbenbüren und besitzt aufgrund seiner hervorragenden verkehrlichen und repräsentativen Lage gute Qualitäten für innenstadtkonforme Nutzungsarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Alter Posthof II" geschieht in Fortführung der planerischen Aktivitäten im südwestlichen Innenstadtbereich, wie sie sich bereits in der Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes "Am Alten Posthof" (1979) sowie in dessen weiterer Realisierung durch die Bebauungspläne Nr. 134 "Bachstraße" und Nr. 109 "Alter Posthof" niedergeschlagen haben.

Mit seiner Neu- bzw. Umgestaltung ist eine Fortsetzung des Einkaufs- und Dienstleistungsbereiches der Innenstadt über die Poststraße (Bebauungsplan Nr. 131 "Wehme - von-Bodelschwingh-Krankenhaus") und den Bereich östlich des Plangebietes (Bebauungsplan 109 "Alter Posthof") zum südwestlichen Rand des Tangentenviereckes vorgesehen. Durch die enge wirtschaftliche und städtebauliche Verknüpfung mit den o. g. Gebieten wird eine städtebauliche Gesamtlösung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes angestrebt.

Neben den genannten Belangen sind die Verfügbarkeit eines Großteiles der noch unbebauten Flächen sowie die konkreten Anfragen und Planungsabsichten von Investoren im Plangebiet - u. a. ein Ansiedlungsbegehren zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im östlichen Planungsbereich - als Veranlassung der planerischen Bestrebungen anzusehen.

Das Vorhaben des Lebensmittelmarktes erstreckt sich auch auf den Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 "Alter Posthof" und widerspricht den bisherigen Festsetzungen in diesem Plan. Aus diesem Grund ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 a "Alter Posthof II" bei paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Alter Posthof" in einem Teilbereich notwendig.

Ein Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 a "Alter Posthof II" wurde gemäß §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB am 21.02.1991 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Eine Anhörung der Bürger zur Bauleitplanung hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 16.06.1991 - 15.07.1991 stattgefunden.

## 2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet stellt den äußersten südwestlichen Teilbereich des innerstädtischen "Tangentenviereckes" dar. Es wird durch die Poststraße im Norden, die Weststraße im Westen und die Weberstraße im Süden begrenzt. Östlich schließen sich sowohl alte Ortsstrukturen (im Bereich der Straße "Am Alten Posthof") als auch jüngere Ortskernstrukturen (im Bereich um die Sparkasse) an das Plangebiet an.

An diesen Bebauungsplan grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 109 "Alter Posthof" im Osten, Nr. 131 "Wehme - von-Bodelschwingh-Krankenhaus" im Norden sowie Nr. 134 "Bachstraße" im Süden an. Für die sich westlich der Weststraße anschließenden Wohnbauflächen bestehen keine Bebauungspläne.

Im östlichen Plangebietsbereich wird eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 109 "Alter Posthof" übernommen. Für die Änderung des Grenzverlaufes sowie der inhaltlichen Festsetzungen wird gleichzeitig zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Alter Posthof" durchgeführt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Der Änderungsbereich ist ebenfalls durch eine schmale gerissene Linie gekennzeichnet.

## 3. Einfügen in die Raumordnung, Landesplanung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

### 3.1 Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Besiedlungsdichte dargestellt und zählt damit zum zentralen Verdichtungsbereich Ibbenbürens.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt für den Bereich des Plangebietes fast ausschließlich Wohnbauflächen dar. Ein kleiner Teil der Plangebietsfläche am nordöstlichen Plangebietsrand ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Da gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird, falls notwendig, gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Die hier notwendige Änderung sieht anstatt der bislang ausgewiesenen Wohnbauflächen für das Plangebiet bis auf einen Teilbereich am östlichen Plangebietsrand (Ausweisung von Wohnbauflächen bleibt bestehen) gemischte Bauflächen vor.

Diese Ausweisung geschieht mit der Zielsetzung, im Zusammenhang mit den angrenzenden gemischten Bauflächen im Plangebietsbereich innenstadtkonforme und zentrumstypische Nutzungsformen zu ermöglichen.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits überwiegend baulich genutzt. Neben der in allen Gebäuden vorhandenen Wohnnutzung herrschen hier gemischte Nutzungsformen vor (Gärtnerei, Computerfachgeschäft, Ärzte, Büros). Im südlichen Plangebietsbereich besteht nur ein einzeln stehendes Wohnhaus.

Der östliche Teil des Plangebietes wird gärtnerisch genutzt (Gewächshäuser und z. T. intensive Freilandbewirtschaftung). Die Freiflächen im mittleren und südwestlichen Plangebietsbereich liegen neben einer gärtnerischen Nutzung größtenteils brach und weisen einen z. T. dichten Gehölzbestand (Gebüsch, alte Heckenstrukturen) mit einigen älteren Einzelbäumen auf.

Die Freiflächen stellen durch ihre extensive Nutzung und ihre relative Unzugänglichkeit eine Rückzugsfläche für Pflanzen und Tiere dar. Aufgrund ihrer Insellage in der Innenstadt, der Umgrenzung durch drei z. T. stark befahrene Straßen und die angrenzenden "städtischen Räume" ist ihre bioökologische Wirksamkeit im städtischen Gefüge allerdings deutlich eingeschränkt.

Südlich und westlich des Plangebietes ist vorwiegend Wohnbebauung zu verzeichnen. Darüber hinaus finden sich hier, wie auch in verstärktem Maße in den östlich (Arbeitsamt, Sparkasse, Gaststätten, ..... ) und nördlich (Krankenhäuser) angrenzenden Bereichen, öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen (Altenwohnheim der AWO, Ärzte, Dialysezentrum, ..... ). Vielfältige gewerbliche Nutzungen insbesondere des Einzelhandelssektors nördlich und östlich des Plangebietes betonen den zentralen Charakter dieses Standortes im Stadtgefüge.

#### 5. **Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

##### 5.1 **Erschließung des Plangebietes**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die drei das Plangebiet tangierenden Straßen (Poststraße bzw. Am Alten Posthof, Weststraße, Weberstraße). Über diese Straßen wird der Anschluß an das örtliche sowie auch überörtliche Straßennetz sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt im wesentlichen über ein kreuzförmiges, in Nord/Süd bzw. Ost/West-Richtung verlaufendes Straßennetz. Es setzt sich aus einer von der Weststraße ausgehenden öffentlichen Verkehrsfläche sowie aus für die Allgemeinheit nutzbaren (Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit) Erschließungsflächen zusammen. Im südwestlichen Plangebietsteil wird es durch eine parallel der West- bzw. Weberstraße verlaufende mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit versehene Fläche ergänzt. Der östliche Plangebietsbereich wird des weiteren durch eine von der Straße "Am Alten Posthof" ausgehende Stichstraße erschlossen. Über fußläufige Wege werden ergänzende Anschlußverbindungen nach Osten und Süden geschaffen. Über die geplanten und vorhandenen Straßenzüge sind die anzusiedelnden Geschäfts- bzw. Wohngebäude problemlos erschlossen.

Größere Stellplatzeinrichtungen sind im südöstlichen wie auch im nordwestlichen Plangebietsbereich vorgesehen. Weitere Stellplatzanlagen sind im südlichen Bereich entlang der Erschließungsstraßen und im nordöstlichen Planbereich geplant. Zur Ergänzung der oberirdischen Stellplatzanlagen soll unter dem geplanten Lebensmittelmarkt eine Tiefgarage für Langzeitparker eingerichtet werden. Die Zufahrt hierzu kann über die bestehende Tiefgarageneinfahrt zur Tiefgarage "Alter Posthof" geregelt werden.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Stellplatzeinrichtungen sind sowohl von der Weberstraße, der Weststraße als auch von der Poststraße/Am Alten Posthof aus vorgesehen und werden über die öffentlichen Straßenflächen bzw. über mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit belastete Flächen sichergestellt. Diese vielfältigen Anbindungen sollen den Einmündungsbereich der Planstraße in die Weststraße entlasten. Hierzu soll auch die ausgewiesene eingeschränkte Ein- bzw. Ausfahrtsregelung beitragen.

Gemäß § 12(6) BauNVO sind Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind allerdings bestehende Stellplätze und Garagen. Außerdem sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zulässig.

Sofern aufgrund besonderer Grundstücksverteilungen zusätzliche oder Änderungen bei den Erschließungsstraßen notwendig werden, werden hierfür Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB vorgenommen.

Der endgültige Ausbau ist später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten etc. 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. Die für die Versorgungsleitungen notwendigen Trassen werden über die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der mit Leitungsrechten für die Versorgungsträger belasteten Flächen sichergestellt.

Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das öffentliche Netz sichergestellt.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind über die öffentlichen Erschließungsstraßen sowie über die mit Fahrrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen gewährleistet bzw. sind bei Einzelvorhaben gemäß V.V. BauO NW '84 anzulegen.

Ein Anschluß des Bebauungsplangebietes an das Erdgasversorgungsnetz des RWE ist möglich. Des Weiteren ist durch die im nordöstlichen Planbereich verlaufende Fernwärmeleitung der Preussag ein Anschluß an das örtliche Fernwärmenetz gegeben.

Das Plangebiet kann sowohl im Trenn- als auch im Mischsystem entwässert werden. Das Trennsystem wird dabei prinzipiell bevorzugt. Eine Kombination der beiden Systeme ist möglich und wird entsprechend der vorhandenen und erweiterungsfähigen Kapazitäten verfolgt. Anfallende Schmutzwässer werden über das vorhandene bzw. im Bau befindliche Entwässerungsnetz der zentralen Kläranlage zugeführt. Dort werden die Abwässer mechanisch und biologisch geklärt und aufbereitet. Für die Kanalisation wird neben der Überarbeitung des Zentralabwasserplanes (ZAP) noch eine Entwässerungsplanung aufgestellt und zu gegebener Zeit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen gemäß § 58 Abs. 1 LWG vorgelegt.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

Als Beitrag zur Entlastung des städtischen Müllaufkommens ist entsprechend den Zielen des Abfallgesetzes am westlichen Planbereichsrand ein Standort für Wertstoffsammelcontainer in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dieser Standort ist als Ergänzung zu dem in ca. 300 m Entfernung bereits bestehenden Wertstoffsammelplatz südwestlich des Plangebietes vorgesehen.

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

### **6.1 Bauliche Nutzung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist bis auf einen kleinen Teil am östlichen Plangebietsrand, der als Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt ist, als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzungen im Planbereich notwendig.

Die Höchstgrenzen der im § 17 BauNVO festgelegten Grund- und Geschößflächenzahlen werden im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet bzw. die Kerngebiete nicht überschritten. Um die Möglichkeit zu eröffnen, kleinere Grünflächen zu erhalten bzw. eine Durchgrünung auch dieses Innenstadtbereiches zu fördern und um eine zu intensive bauliche Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden, wurden die Grundflächenzahlen abgemindert.

In Anpassung an die bestehende Bebauung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist eine zwei- bis viergeschossige Bauweise vorgesehen. Innerhalb der bebaubaren Flächen mit einer Dachneigung von 45° soll allerdings durch die Festlegung der Traufhöhen das Dachgeschoß als selbstständiges Geschoß gelten. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wird in nördlicher Richtung eine Abstufung von der drei- bis viergeschossigen Bauweise an der Weberstraße bis zu einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit im nördliche Planbereich angestrebt.

Die Kerngebiete wurden entsprechend der geplanten und tatsächlichen Nutzung gegliedert und textlich die zulässigen Nutzungen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen eine sinnvolle Bebauung ermöglichen und vor allem dazu beitragen, die Attraktivität der Innenstadt zu stärken.

Die städtebaulichen Ziele, die Hintergrund der Neu- und Umgestaltung dieses Innenstadtbereiches sind, werden auch durch eine Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Instituts für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -beratung, Dr. H. Danneberg, Düsseldorf, für die Stadt und ihrer Zentren, unterstützt.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen, hier insbesondere eine Niveauabsenkung auch im städtebaulichen Umfeld, zu vermeiden, sind im gesamten Bebauungsplanbereich gem. § 1(9) BauNVO die nach § 7(2) BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Es soll hiermit sichergestellt werden, daß der Ortskern von Ibbenbüren sich als Versorgungsschwerpunkt festigt und weiterentwickelt. In diesem Sinne soll auch im Entwicklungs- bzw. Neuansiedlungsbereich um den Alten Posthof die Geschäftsentwicklung nicht behindert werden. Eine Senkung des Niveaus kann durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, erfolgen und eine Verschlechterung der Geschäftslage bzw. des näheren Umfeldes nach sich ziehen. Insofern sind schützende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, zumal gerade der hier betroffene Bereich noch nicht so akzeptiert wird wie ältere Geschäftsbereiche der Innenstadt.

Des weiteren sind Tankstellen gem. § 7 (2) und § 7 (3) BauNVO aus städtebaulichen Gründen im gesamten Planbereich unzulässig.

In allen Kerngebieten sind das Erdgeschoß und die Obergeschosse vorzugsweise für die Unterbringung von Läden bzw. Handelsbetrieben vorgesehen. In den Obergeschossen sind auch Büros und Wohnungen zulässig.

Der sich südlich des Gebäudes "Am Alten Posthof" 1 befindende, als Kerngebiet festgesetzte Bereich ist für einen Lebensmittelmarkt (EG) mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Der Betreiber des Marktes soll aus Immissionsschutz- und gestalterischen Gründen vertraglich dazu verpflichtet werden jegliche Lade-, Lager- und Entsorgungsaktivitäten innerhalb des Gebäudekomplexes des Marktes, d. h. in einem baulich abgeschlossenen Raum, durchzuführen.

## 6.2 Baugestaltung, örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie differenzierter Geschossigkeit werden in Anlehnung an die bestehende Substanz städtebaulich sinnvolle Baumöglichkeiten eröffnet.

Besondere Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne von § 81 BauO NW '85 sind auch im Bebauungsplan enthalten.

Die gestalterische Einbindung des Plangebietes in das größtenteils bereits dicht bebaute städtebauliche Umfeld erfordert eine Anpassung an den baulichen Bestand, damit über eine Fortsetzung bzw. Abrundung ein entsprechend ansprechendes Erscheinungsbild gesichert wird. Aus diesem Grunde sind örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) BauO NW im Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Die Hauptfirstrichtung ist für eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen sowie auch die Ausgestaltung von Straßen- und Platzräumen von besonderer Bedeutung. Die Festsetzung Satteldach wurde in Anlehnung an die benachbarten Bebauungsformen getroffen. Die Dachneigung beträgt in den nach außen (zu den Hauptverkehrsachsen) wirksamen Bereichen 45° und paßt sich somit der vorwiegend vorhandenen Dachneigung im südlichen Innenstadtbereich an. Im zentralen östlichen Bereich des Plangebietes ist zur Betonung des Marktkomplexes eine Dachneigung von 30° festgesetzt.

Als textliche Festsetzungen wurden ausschließlich Dachziegel mit roter oder rotbrauner Farbtonung im Plan festgeschrieben. Die Einheitlichkeit der Dachflächen soll damit gewahrt bleiben.

## 6.3 Grünplanung

Die unter Punkt 4 beschriebenen und im Rahmen einer topographischen Aufnahme des Plangebietes bereits erhobenen Gehölz- und Baumbestände sollen im Rahmen der Bebauungs- und der sich anschließenden Ausführungsplanungen so weit wie möglich berücksichtigt und eingebunden werden.

Durch die Ansprüche, die durch die intensive Kerngebietsbebauung an die Ausgestaltung des Plangebietes gestellt werden, ist eine weitgehende Zerstörung der heute z. T. brachliegenden Grünbereiche kaum vermeidbar. Trotzdem wird angestrebt, Heckenstrukturen sowie auch Einzelbäume und Gebüschgruppen zu erhalten. Dabei wird auch daran gedacht, größere, im Plangebiet vorhandene Einzelbäume und Gebüschgruppen zu erhalten, indem man sie, soweit sinnvoll und technisch machbar, an neue, geeignete Standorte verpflanzt. Dadurch können sich auch wesentliche gestalterische Vorteile für das Plangebiet ergeben.

Neben der Übernahme bestehender Grünelemente ist eine Eingrünung der Parkplätze und eine Baumpflanzung (hochstämmige Einzelbäume) entlang der West- sowie Weberstraße vorgesehen. Durch die Baumreihe entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen soll der Straßenraum stärker gegliedert werden, zumal die zurückliegenden Gebäude nur in geringem Maße zu einer Raumwirkung beitragen können.

Im südöstlichen Plangebietsbereich soll die bereits vorhandene Pergola erhalten werden und zur Betonung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußgängerachse soweit möglich nach Westen verlängert werden.

Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

## 7. Sonstige Festsetzungen

### 7.1 Umweltschutz - Altlasten/Immissionsschutz

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bis auf die bereits behandelten Themenkomplexe nicht berührt.

Anhand von Überprüfungen alter Karten und Pläne wurde festgestellt, daß die von der Bauleitplanung betroffenen Flächen früher ausschließlich landwirtschaftlich oder gärtnerisch (Gartenbaubetrieb mit Gewächshäusern und intensiver Freilandnutzung) genutzt worden sind. Auch neuere Informationen über etwaige Altlasten im Plangebiet bzw. mit Einfluß auf das Plangebiet liegen z. Z. nicht vor. Es ist demzufolge davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören.

\*) Auf eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich einer Boden- und Grundwasserbelastung kann allerdings wegen der möglichen Schadstoffeinträge (gärtnerische Nutzung, Heizungsanlage) nicht grundsätzlich verzichtet werden. Da Gefährdungen nicht auszuschließen sind, ist zu prüfen, ob und inwieweit Untersuchungen noch notwendig sind. Gegebenenfalls werden entsprechende Maßnahmen eingeleitet.

Auch für den Bereich des Immissionsschutzes sind aufgrund der angestrebten Nutzungen innerhalb der Kerngebiete keine Konfliktsituationen zu erwarten.

Bei der Errichtung des Lebensmittelmarktes ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet zu achten. Der Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen soll durch eine entsprechende Anordnung der Nutzungen [Andienung, Lagerräume und Entsorgung westlich des Marktes in einem baulich abgeschlossenen Raum (Durchfahrtschleuse)] und die bauliche Gestaltung des Gebäudes sowie seines Umfeldes gewährleistet werden.

\*) vgl. Bl. 113 - 144 der Akte (Prüfungsbemerkung vom 30.01.92)

111

## 7.2 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege werden nicht berührt.

Als erhaltenswert einzustufen sind allerdings die Strukturen der alten Straßenzüge von Poststraße und Am Alten Posthof. Ihre jeweiligen Straßenverläufe und -räume (der Straßenraum wird direkt von den Gebäuden begrenzt) sind zu schützen, was durch das Festlegen entsprechender Baulinien und -grenzen erfolgen soll.

## 8. Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 1,79 ha groß und ist wie folgt überschläglich aufgegliedert:

- Kerngebiet	1,355 ha
- Allgemeines Wohngebiet	0,035 ha
- Straßen- und Wegefläche	0,40 ha
davon: Weberstraße	0,10 ha
neue Planstraße (Plangebietsmitte)	0,046 ha
neue Planstraße (nord-östl. Plangebiet)	0,035 ha
Weststraße	0,06 ha
Poststraße	0,12 ha
Am Alten Posthof	0,04 ha
Summe	1,79 ha

## 9. Kostenschätzung

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

Maßnahme	Kosten	Stadtanteil
Grunderwerb: Straßenfläche	60.000,00 DM	6.000,00 DM
Ausbau: Straßenausbau	100.000,00 DM	10.000,00 DM
Kanäle: Regenwasserkanäle		
Anteil Straßenentwässerung	30.000,00 DM	3.000,00 DM
Anteil Grundstücksentwässerung	30.000,00 DM	15.000,00 DM
Schmutzwasserkanäle	60.000,00 DM	20.000,00 DM
Summe:	280.000,00 DM	54.000,00 DM

Die hier überschläglich ermittelten Kosten sind noch um die Kosten für die Erlangung der Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit sowie die Leitungsrechte für die Versorgungsträger zu ergänzen. Eine genaue Kostenschätzung ist allerdings aufgrund der noch zu treffenden privatrechtlichen Vereinbarungen z. Z. nicht möglich.

Bei den ermittelten Kostenanteilen der Stadt ist zu berücksichtigen, daß die Stadt Ibbenbüren bei einem Teil der zu bebauenden Grundstücke selbst Eigentümerin ist und sich für die Stadt von dieser Seite her die Kosten vermindern werden. Die Mittel werden, sofern nicht durch Zuschüsse des Landes gefördert und abgedeckt, bei der Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen haushaltsrechtlich bereitgestellt.

*MW*

Die Kosten für die Errichtung der Strom- und Wasserversorgungsnetze werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Abschlußgebühren an die Versorgungsnehmer RWE und Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land getragen. Für die Stadt fallen hierbei keine Kosten an.

10. **Planverwirklichung und Folgeverfahren**

Für die Flächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Ibbenbüren befinden, werden, falls kein Ankauf von Seiten der Stadt möglich ist, Vereinbarungen mit den Eigentümern angestrebt, die eine Bebauung entsprechend eines mit allen Beteiligten abgestimmten städtebaulichen Rahmenkonzeptes ermöglichen. Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie auch die Bebauung des südwestlichen Plangebietesbereiches liegen bereits konkrete Anfragen vor.

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

Aufgestellt: Dörtelmann *Dörtelmann*

Stadtplanungsamt: Thiele *Thiele*

Ibbenbüren, 29.05.1991

überarbeitet, 19.09.1991

Gemäß § 3 (2) BauGB  
öffentlich ausgelegen  
vom 22.11. bis 23.11.91  
Ibbenbüren, 30.03.92

Im Auftrage:

