



**bebauungsplan nr. 142 merschwiese
der stadt ibbenbüren
begründung**

architektengemeinschaft p. niederberghaus, h. leistner und partner
4530 ibhenbüren groner allee 100 postfach 166 tel. 05451/13011-15

architektengemeinschaft aknw paul niederberghaus, heinz leistner und partner
 koordinierung - bauentwicklung - hochbau - städtebau und verkehrsplanung
 mitglied im internationalen arbeitskreis sportstättenbau e.V.

postfach 166 groner allee 100

4530 ibbenbüren, den 25. 02. 1979 Pla/He

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 142 Merschwiese der Stadt Ibbenbüren

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Grundstückseigentümer, Crespel & Deiters GmbH und Co. KG, beabsichtigt im Einvernehmen mit der Stadt Ibbenbüren, das betriebseigene Grundstück im Bereich Merschwiese der Wohnbebauung zuzuführen. Das Plangebiet ist ca. 20,35 ha groß.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 142 Merschwiese aufzustellen.

Der in diesem Gebiet ausgewiesene Wanderweg, der durch hohen und alten Baumwuchs begleitet wird, soll erhalten bleiben und bildet eine wertvolle Bereicherung dieses gesamten Gebietes. Er wird teilweise neu parzelliert.

Der Verlauf der Aa wurde neu geregelt und durch die Verlegung des Aabettes nach Westen entstand eine natürliche Begrenzung. Westlich der Aa ist zu einem späteren Zeitpunkt eine neue Westumgehung der Stadt Ibbenbüren vorgesehen. Durch die stadtnahe Lage des Bebauungsgebietes ergeben sich Fußwegverbindungen zum Stadtkern und zum Wohngebiet Langewiese. Um der späteren Ausbauplanung nicht hinderlich zu sein, wurde die Begrenzung des Geltungsbereiches in der dargestellten Form gewählt.

2. Einführung in die Bauleitplanung

Das Gelände im Bereich der Merschwiese ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren als Wohnbaufläche ausgewiesen und demgemäß wurde der Bebauungsplan daraus entwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 Merschwiese erfolgt nach Beschlußfassung im Sinne des § 30 BBauG gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung vom 18.08.1976. Der Bebauungsplan ist in das überörtliche Verkehrskonzept integriert und nimmt auf die örtliche Straßenführung der Ubostraße und des Merschweges in seiner Weiterführung und Anbindung Rücksicht. Er ergänzt durch die gewählte Anbindung diese vorhandene Führung.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südseite der Gravenhorster Straße;
im Osten durch die Südwestseite des Merschweges;
im Süden durch die Nordwestseite der Ubostraße und
der Südwestseite der Straße "An der Aa" bis zur Ein-
mündung der Bentingstraße und durch die neue Zuteilungs-
grenze zwischen der Firma Crespel & Deiters und der
Stadt Ibbenbüren in Verlängerung der Bentingstraße nach
Süden;
im Westen durch eine gedachte Linie in 100 m Abstand zur
Westseite der neuen Aa.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Sicherung der wasserbaulichen Maßnahmen wurde das Planfeststellungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 67 Landeswassergesetz durchgeführt.

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet im Bereich der neu regulierten Aa wird mit 25,00 m beidseitig ab Achse berücksichtigt und ist vom Reg.-Präsidenten in Münster genehmigt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Flurbereinigung "Ibbenbüren" an der Aa. Vorhandene Abwasserleitungen werden verrohrt und an das Kanalsystem angeschlossen.

4. Fahrverkehr

Das Plangebiet wird im Osten von dem Merschweg begrenzt und im Süden tangiert die Ubostraße. An diese vorhandenen Straßen werden die inneren Erschließungsstraßen angebunden, so daß der Verkehr in 3 Richtungen abfließen kann. Die Stichwege von dieser inneren Haupterschließung werden als Wohnstraßen ausgebildet. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in diesem Verkehrsnetz integriert.

Für den Bereich der Einmündung des Merschweges in die L 594 wird ein Knotendetailpunkt aufgestellt und rechtzeitig vor Baubeginn wird eine Vereinbarung mit dem Landesstraßenbauamt abgeschlossen und die sich aus dem Entwurf ergebende Straßenbegrenzungslinie in den Bebauungsplan eingetragen.

5. Fußwegverbindung

Eine Hauptfußwegverbindung des Plangebietes wird innerhalb der Grün- und Baumzone ausgewiesen. Dieses ergibt für den gesamten Bereich der Stadt Ibbenbüren eine sinnvolle Fortsetzung des bestehenden Fußgängernetzes aus dem örtlichen Teil Aasee und weiter entlang der Aa, bis zum westlichen Teil an der Gravenhorster Straße.

6. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze. Das Gelände für die Neuerstellung einer Trafostation ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Durch den Generalentwässerungsplan für die Stadt Ibbenbüren wird in diesem Gebiet der Entlastungshauptsammler Laggenbeck II standortmäßig ebenfalls berücksichtigt. Die Planung hierfür wurde vom Ingenieurbüro Tutthas in Bochum erstellt. Die anfallenden Schmutzwässer werden nach dem Generalabwasserplan der zentralen Kläranlage zugeführt. Das Büro Tutthas stellt den Entwässerungsplan auf. Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Das Regenwasser wird in die Vorflut "neue Aa" abgeleitet.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

- a) Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet, gemäß Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Es sollen 1 bzw. 2-geschossige Wohngebäude zur Ausführung kommen. Die notwendigen Spielflächen fügen sich dem Plangebiet ein und sind im Bereich der Grün- und Baumzone ausgewiesen. Durch den ausgewiesenen Fußweg bietet sich im Bereich der Baumgruppen eine Zone in der Art an, daß hier eine wertvolle Grünanlage für dieses Plangebiet entsteht.
- b) Im Hinblick auf die Landschaftsgestaltung enthält das Plangebiet folgende Festsetzungen: Der Baumbestand ist zu schützen und zu erhalten. Für die Baugebiete treten Richtwertüberschreitungen aufgrund der durch den Verkehrslärm hervorgerufenen Schallemissionen auf. Entsprechend VDI 2719 müssen daher bei Neuerrichtung von Gebäuden oder bei baulichen Änderungen an der Altbauung Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Im Bebauungsplan sind dementsprechend gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BBauG die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Einzelheiten sind den schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.
- c) Im Bereich der gesetzlichen Hochwasserzone sind Festsetzungen getroffen, die unter "Zeichensetzung Überschwemmungsgebiet der Aa" i.M. 1:500 erläutert sind. Die Grunddienstbarkeit wird entlang der Aa auf einer Breite von ca. 14,50 m auf der Gesamtparzelle im Grundbuch eingetragen und bei Parzellierung der Grundstücke an die jeweiligen Eigentümer weitergegeben.

Der Text der Grunddienstbarkeit wird wie folgt festgelegt:

Auf dem Flurstück darf die Erdoberfläche weder erhöht noch vertieft werden. Es dürfen keine Anlagen (Bauwerke mit und ohne Fundament, Kleinviehställe, Spielgeräte, Lagerung von Materialien aller Art usw.) erstellt werden.

Das Grundstück darf nicht anders als mit dreizügigen Drahtzäunen eingefriedigt werden. Es ist als Grünland (Rasen) zu nutzen. Einzelne stehende hochstämmige Bäume sind zulässig.

Eine Löschung dieser Eintragungen ist nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt bzw. dessen Rechtsnachfolger zulässig.

8. Planungsstatistik

	ha	a	m ²
Größe des Planungsgebietes östl. der Aa	12.	82.	00,00
Größe des Planungsgebietes westl. der Aa	7	52.	71,00
Insgesamte Größe des Planungsgebietes	20.	34.	71,00
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	9.	59.	36,00
Grünflächen mit dem Bereich der Baumzone.		90.	56,00
Spielflächen ca.		24.	00,00
Parkflächen öffentlich ca.		8.	50,00
Straßenflächen ca.	1.	99.	58,00
Fläche westl. der Aa als Ausbaufäche ca.	7.	52.	71,00

9. Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden voraussichtlich betragen:

insgesamtes Planungsgebiet - 203471 m²

Die Gesamtkosten für die Erschließung betragen ca. 3.400.000,00 DM

Für die Durchführung der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden der Stadt bei der bisher üblichen Landesförderung voraussichtlich 800.000,-- DM überschlägliche Kosten entstehen.

10. Planungsverwirklichung

Die Verwirklichung dieser Maßnahme soll in 2 Abschnitten erfolgen, wobei zuerst im Bereich des Merschweges bis zu der südwestlich gelegenen Baum- und Grünzone die Flächen bebaut und erschlossen werden sollen.

Der 2. Abschnitt erstreckt sich auf die Flächen von der Baum- und Grünzone bis zum Flußlauf der "Aa".

Die Erschließungskosten gliedern sich anteilmäßig für diese Bauabschnitte auf.

Zur Aufschließung des Baugebietes wird vor der Aufteilung und dem Verkauf der Baugrundstücke mit den Eigentümern eine Vereinbarung über die Finanzierung abgeschlossen.

Die jeweiligen Käufer der Bauplätze werden im Kaufvertrag verpflichtet die Bedingungen der Erschließungsvereinbarung anzuerkennen.

Ibbenbüren, 25. 02. 1979

Gemäß § 2 a(6) BBauG öff. ausgelegt
vom 19.4.79 - 18.5.79.

24. Ibbenbüren, 16.7.79

(Braune)

Wiederholung

