

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 105 "Blaue Ecke" der Stadt Ibbenbüren

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Der Generalverkehrsplan sieht für das Stadtzentrum Ibbenbüren ein Verkehrsstraßensystem in Form eines Tangentenvierecks vor. Danach bildet die Osttangente die B 219, die Nordtangente die Große Straße/Verlängerte Wilhelmstraße, die Westtangente die L 504 und die Südtangente die geplante südliche Ringstraße. Das Ziel ist, eine autoverkehrsfreie fußläufige Zone vom Bundesbahnhof/Busbahnhof bis Rathaus/Blaue Ecke in diesem Viereck zu schaffen. In diesem Bereich sollen nur notwendige Zulieferstraßen und Zufahrten zu Parkeinrichtungen ausgewiesen werden.

Für den Ausbau der Kreuzung der B 219 (Münsterstraße/Oststraße/mit der L 594 (Ledder Straße/Münsterstraße) ist der RE-Entwurf am 17. 1. 1975, für die geplante südliche Ringstraße am 12. 11. 1974, durch die Straßenverwaltung Münster des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe genehmigt worden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten und die rechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Grunderwerb für den Straßenausbau zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Blaue Ecke" erforderlich.

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet im Bereich der Kreuzung "Blaue Ecke", beiderseits der B 219 (Münsterstraße/Oststraße), von der Straße "Zum Welleken" bis ca. 100 m südlich der Gartenstraße sowie beiderseits der L 594 (Ledder Straße/Münsterstraße), von der Raheneschstraße bzw. der Ostgrenze des Hausgrundstückes Ledder Straße 12 bis zur Neustraße.

Durch den Ausbau der Kreuzung B 219/L 594 wird die Münsterstraße (L 594) westlich der Oststraße (B 219) und die Gartenstraße von der Münsterstraße (B 219) abgebunden. Zur Sicherung der künftigen Erschließung und der baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich der neuen Kreuzung sind diese Flächen im Bebauungsplan mit erfaßt.

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

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem am 6. 4. 1978 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche, im westlichen und nordöstlichen Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Bereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke für Gemeinbedarfseinrichtungen sind, mit Ausnahme der Erweiterungsflächen für das Amtsgericht, als Flächen für den Gemeinbedarf; die geplanten und vorhandenen Hauptverkehrszüge als Verkehrsflächen dargestellt.

Der "Klemensplatz", eine Grünfläche zwischen der Klosterstraße und der Münsterstraße, liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan gemäß § 5 (5) BBauG kenntlich gemachten Sanierungsgebietes der Stadt Ibbenbüren.

Da gemäß § 8 (2) BBauG Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und sich Änderungen an der Gemeinbedarfsfläche für das Amtsgericht ergeben, ist gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

Entsprechend § 6 des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro) vom 19. 3. 1974 in Verbindung mit dem Runderlaß des Innenministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 5. 8. 1976 "Siedlungsschwerpunkte und Berücksichtigung landesplanerischer Dichteangaben" Ziffer 2.1 müssen in den Erläuterungsberichten der Flächennutzungspläne unter anderem Angaben über die städtebauliche Dichte (Bruttowohndichte) enthalten sein.

§ 2 (5) der 3. Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz bestimmt, daß Wohnsiedlungsbereiche in Gebietsentwicklungsplänen nach Bereichen mit hoher Siedlungsdichte (mindestens 90 Einwohner pro Hektar), mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar) und niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro Hektar) zu gliedern sind.

Für den im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren festgelegten Siedlungsschwerpunkt Zentrum wird eine Siedlungsdichte, d. h., Bruttobauland ohne größere Grünflächen, Schulen, Krankenhäuser usw., von 55 bis 60 Einwohnern/Hektar zugrunde gelegt.

2.2 Berücksichtigung der überörtlichen Planung

Der am 9. 8. 1972 genehmigte Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Tecklenburg - ist gemäß § 15 (6) Landesplanungsgesetz Richtlinie für behördliche Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen, die für die Raumordnung Bedeutung haben, geworden.

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als vorhandener Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im Textteil des Gebietsentwicklungsplanes wird unter 3.3 - zum Inhalt des Planes - darauf hingewiesen, daß besonders im Bereich des städtischen Verflechtungsgebietes Ibbenbüren eine städtebauliche Verdichtung angestrebt werden soll.

2.3 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.

Ein wichtiger Leitsatz für die zukünftige Entwicklung ist dabei der Ausbau der kommunalen Infrastruktur unter dem Gesichtspunkt der Tragfähigkeit ihres Versorgungsbereiches. Dazu ist auch die Ausstattung eines Gebietes mit Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen einschließlich der Freihaltung der hierfür erforderlichen Flächen notwendig.

Die Bedienung mit Verkehrs- und Versorgungsleistungen ist auf die für dieses Gebiet angestrebte Entwicklung auszurichten und miteinander in Einklang zu bringen.

Weiter soll im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung eine Verdichtung durch Konzentration von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen angestrebt werden.

Nach dem Landesentwicklungsplan I vom 28. 11. 1966 in der Fassung vom 17. 12. 1970 ist der Bereich der ehemaligen Stadt Ibbenbüren und der ehemaligen Gemeinde Ibbenbüren innerhalb der ländlichen Zone des ehemaligen Kreises Tecklenburg zu einem "Städtischen Verflechtungsgebiet", das 50.000 und mehr Einwohner hat oder in absehbarer Zeit haben wird und zentralörtliche Bedeutung für einen über seine Grenzen hinausgehenden Versorgungsbereich hat, zusammengefaßt.

Im Landesentwicklungsplan II vom 3. 3. 1970 ist Ibbenbüren als Entwicklungsschwerpunkt 2. Ordnung an der Entwicklungsachse 1. Ordnung - Osnabrück - Niederlande (Hengelo) und an den Entwicklungsachsen 3. Ordnung - Münster - Greven - Ibbenbüren und Ibbenbüren - Lengerich - Warendorf - dargestellt.

Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes I/II - Raum- und Siedlungsstruktur - vom 1. 6. 1977 ist der Bereich der Stadt Ibbenbüren als Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich ausgewiesen. Die Entwicklungsachsen sind unverändert dargestellt.

Im Landesentwicklungsplan III vom 12. 4. 1976, der Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen einschließlich für Freizeit- und Erholungsschwerpunkte festlegt, ist die von der Änderung betroffene Fläche weder als Gebiet der Wasserwirtschaft noch als Erholungsgebiet dargestellt.

Das Plangebiet wird ebenfalls von den nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes IV - Gebiete mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm - Stand August 1978 - vorgesehenen Lärmschutzgebieten nicht berührt.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Rat der ehemaligen Stadt Ibbenbüren hat im Bereich des jetzigen Plangebietes folgende Beschlüsse gefaßt:

Am 15. 9. 1969 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6a "Brunnenstraße"

am 12. 12. 1972 Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 34 "Rathaus", Nr. 34a "Rathaus-Südring" (Festsetzung von Verkehrsflächen), Nr. 105 "Blaue Ecke" und Nr. 5a "Blaue Ecke" (Festsetzung von Verkehrsflächen)

am 18. 3. 1974 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "An der Diekwiese".

Durch die inzwischen erfolgte kommunale Neugliederung sind für nichtrechtsverbindlich gewordene Bebauungspläne die Verfahren neu einzuleiten.

Ein Teil des Bebauungsplangebietes, und zwar der Bereich des Klemensplatzes, sowie Teile der Straßenflächen der Klosterstraße, der Münsterstraße und der Neustraße, liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Ibbenbüren.

Die jetzige Begrenzung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem RE-Entwurf für die Neugestaltung der Kreuzung "Blaue Ecke" und zur Festsetzung der überbaubaren Flächen in diesem Kreuzungsbereich.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Behörden vorhanden:

Rathaus der Stadt Ibbenbüren

Amtsgericht Ibbenbüren

Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe - Kreisstelle Steinfurt -

Landwirtschaftliche Berufsschule

Caritasberatungsstelle

Allgemeine Ortskrankenkasse

sowie zwei Kfz-Reparaturwerkstätten, eine Baustoffhandlung, drei Rechtsanwalts- und zwei Arztpraxen, ein Bürogebäude, eine Tankstelle, drei Läden, eine Gastwirtschaft und ca. 30 Wohnhäuser. Zwischen Münster- und Klosterstraße ist der Clemensplatz als öffentliche Grünfläche angelegt.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Fahrverkehr

Der heutige Knotenpunkt (Kreuzung L 594/B 219) entspricht wegen der schiefwinkligen Anschlüsse der Landstraße und der fehlenden Abbiegespuren nicht mehr den heutigen Verkehrsanforderungen. Die Sichtverhältnisse sind wegen der engen Bebauung im Bereich der Einmündung der L 594 (Ledder Straße) schlecht. Die Fahrbahnen sind sehr schmal.

Im Zuge des Ausbaues der neuen Kreuzung werden die jetzigen Anbindungen der L 594 (Münsterstraße) und der Gartenstraße an die B 219 aufgehoben. Um die Anbindung der Innenstadt an das überörtliche Verkehrsnetz aufrecht zu erhalten, wird die Klosterstraße nach Süden bis zur neuen Trasse der L 594 (südliche Ringstraße) weitergeführt und bildet mit der Neuanbindung der Gartenstraße eine Kreuzung.

Einzelheiten über die Straßen- und Verkehrsverhältnisse Linienführung, Entwurfselemente und Querschnitte enthält der Erläuterungsbericht zum Ausbau der B 219 von km 40,9809 bis km 41,2255, der den Trägern öffentlicher Belange bereits am 3. 4. 1975 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 2 (5) BBauG übersandt wurde.

Um eine größtmögliche Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der neuen Kreuzung zu gewährleisten, ist der Anschluß der Grundstücke an die anbaufähige Verkehrsfläche durch Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Die Straße "Zum Welleken" ist von der B 219 (Oststraße) abgebunden und hat auf den Flurstücken 359 und 360 eine Wendemöglichkeit.

Die Grundstücke nördlich der L 594 (Ledder Straße), Flur 115, Flurstücke 377, 378 und 379 erhalten ihre Zufahrt von der Raheneschstraße aus.

Für das Bürogebäude auf dem Flurstück 375 und für das Flurstück 376 der Flur 115 ist eine gemeinsame Zufahrt zur Ledder Straße hin festgesetzt.

Für die in der Gemeinbedarfsfläche für das Amtsgericht liegenden Häuser Ledder Straße 6 und 8, die beseitigt werden müssen, wurden entsprechende Ersatzgrundstücke nördlich der geplanten Erschließungsstraße von der Raheneschstraße aus bereitgestellt. Bis zur ordnungsgemäßen Erschließung zur Raheneschstraße hin erhalten diese Grundstücke einen provisorischen Anschluß zur Ledder Straße hin. Später ist eine Rekultivierung dieses Weges vorgesehen.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung auf den Flurstücken 490 und 378 wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan sichergestellt.

Das Amtsgericht erhält je eine Zufahrt von der B 219 (Münsterstraße) und der L 594 (Ledder Straße).

Die derzeitige Zufahrt des Flurstückes 638 zur B 219 (Münsterstraße) wird aufgehoben. Dafür erhält das Grundstück ein Wege-recht über die Gemeinbedarfsfläche des Amtsgerichts zur Ledder Straße hin.

Für die westlich der B 219 (Münsterstraße), südlich der Gartenstraße gelegenen Flurstücke werden die vorhandenen Zufahrten im Bebauungsplan rechtlich abgesichert.

Entlang der südlichen Ringstraße (neue Trasse der L 594), unterhalb des Rathauses, sind Längsparkbuchten vorgesehen.

Die Begrenzungen der Verkehrsflächen sind, sofern sie mit den Abgrenzungen von überbaubaren Flächen zusammenfallen, nur als Baugrenzen dargestellt.

5.2 Versorgung

Für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Die vorhandenen Ortsnetze sind je nach Bedarf ausbaufähig.

Die durch die baulichen Maßnahmen erforderlich werdenden Neu- und Umverlegungen der Trink- und Brauchwasserversorgungsleitungen erfolgen im Einvernehmen mit dem Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land.

Im Rahmen der öffentlichen Wasserversorgung wird auch ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck sichergestellt.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über das vorhandene und nach den vorliegenden genehmigten Plänen für das Stadtgebiet auszubauende Entwässerungssystem an den Hauptsammler Laggenbeck-Ost angeschlossen und der zentralen Kläranlage zugeführt. Für die auf Grund der Neutrassierung der Straßen und Verkehrsflächen bedingte Umverlegung von Kanalisationsanlagen werden die erforderlichen Unterlagen, die mit dem Kulturbauamt des Kreises Steinfurt und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster abzustimmen sind, erstellt.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

Hauptbestandteil des Bebauungsplanes ist die Festsetzung der notwendigen Verkehrsflächen für den Ausbau der Kreuzung der B 219 mit der L 594 (Blaue Ecke) und für die durch die Abbindung der Münster- und Gartenstraße erforderliche neue Anbindung.

Im Bereich des Rathauses der Stadt Ibbenbüren, des ehemaligen Finanzamtes (jetzt Caritas), der Landwirtschaftskammer mit Landwirtschaftsschule und des Amtsgerichtes werden die erforderlichen Grundstücke als Flächen bzw. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die übrigen Flächen werden entsprechend dem jetzigen Charakter des Gebietes als Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In Anlehnung an das Rathaus- und an die Spar- und Darlehnskasse mit dem Klemensplatz soll die künftige Bebauung der im Blickwinkel der Kreuzung gelegenen Grundstücke zwischen der Kloster-Münster- und Oststraße und südlich der jetzigen Münsterstraße, die für den Fahrverkehr eingezogen und als öffentlicher Platz mit Durchgang zur Fußgängerzone gestattet wird, eine städtebaulich interessante Dominante bilden. Zu diesem Zweck ist diese Fläche als Kerngebiet ausgewiesen.

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 Altbebauung 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 dem schalltechnischen Gutachten der WEGA-Ingenieurgesellschaft, 4440 Rheine, zu entnehmen.

7. Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 10 Hektar groß und wie folgt überschläglich aufgegliedert:

Wohngebiete:

Wohngebiet südlich des Rathauses ca.	0,33 ha
Wohngebiet östlich der Landwirtschaftsschule	0,80 ha
	<u>1,13 ha</u>

Mischgebiete:

Südlich des Rathauses	0,50 ha
südlich der Gartenstraße	0,80 ha
südlich der Landwirtschaftsschule	1,20 ha
südlich der Ledder Straße	<u>0,50 ha</u>
	3,00 ha

Kerngebiete:

östlich des Rathauses	0,95 ha
östlich der Caritas	<u>0,14 ha</u>
	1,09 ha

Gemeinbedarfsflächen:

Rathaus	0,96 ha
Caritas	0,35 ha
Landwirtschaftsschule	0,32 ha
Amtsgericht	<u>1,00 ha</u>
	2,63 ha

Grünflächen:

Klemensplatz	0,20 ha
--------------	---------

Verkehrsflächen:

B 219 (Münsterstraße)-Oststraße	0,60 ha
südliche Ringstraße - Ledder Straße	0,60 ha
verlängerte Klosterstraße	0,10 ha
Neustraße	0,10 ha

Gartenstraße	0,15 ha
Wohnstraße im Bereich der Raheneschstr.	0,10 ha
Wohnstraße im Bereich der Ledder Straße	0,06 ha
Fußgängerzonen-Münsterstraße	<u>0,24 ha</u>
	2,15 ha
Insgesamt:	10,00 ha

8. Kostenschätzung:

Für die Durchführung der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden der Stadt bei der bisher üblichen Landesförderung voraussichtlich 600.000 DM überschläglich ermittelte Kosten entstehen.

9. Die Planverwirklichung und die Folgeverfahren

Nachfolgend werden die Maßnahmen beschrieben, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen bzw. bereits getroffen wurden.

Die in der neuen Verkehrsfläche liegenden Wohn- und Geschäftsgebäude Münsterstraße 34 sowie das Nebengebäude Münsterstraße 20 sind noch zwecks Abbruch von der Stadt anzukaufen.

Für das Gebäude Münsterstraße 34 wird im Bereich zwischen der Gartenstraße und der südlichen Ringstraße eine Fläche für die Errichtung eines Ersatzbauvorhabens zur Verfügung gestellt.

Ebenfalls ist eine Verlagerung des Kfz-Reparaturbetriebes Münsterstraße 24 in ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Da der Pachtvertrag mit dem Tennisclub "Blau-Gold Ibbenbüren" am 30. 9. 1978 endete, ist bereits im Bereich des Aasees eine neue Tennisanlage errichtet worden. Das als Clubhaus genutzte Gebäude Am Tennisplatz 6 wird abgebrochen und die Flächen stehen - soweit nicht für den Straßenausbau benötigt - als Ersatzflächen zur Verfügung.

Zur Vorbereitung einer freiwilligen Bodenordnung und Bereitstellung der notwendigen Flächen für den Straßenbau wurden bereits die Gebäude Münsterstraße 32, 29 und 27 und Ledder Straße 2, 5 und 7 angekauft und abgebrochen. Die bereits erworbenen Grundstücke stehen als Straßenflächen und als Ersatzgrundstücke zur Verfügung.

Im Einvernehmen mit dem Amtsgericht wurden auch die bebauten Grundstücke Ledder Straße 6 und 8 (Flur 115, Flurstücke 527 und 528) sowie das Grundstück Flur 115, Flurstück 310 erworben, damit die von dem Amtsgericht vorgesehene Erweiterung erfolgen kann.

Mit den Eigentümern der Grundstücke Münsterstraße 22 und 28 wurden Vereinbarungen getroffen, daß die für den Straßenausbau notwendigen Straßenflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die sonstigen verbleibenden Restparzellen sollen den Nachbargrundstücken zur Arrondierung bzw. Bildung neuer Baugrundstücke zugeschlagen werden.

Die Bereitstellung der weiteren notwendigen Flächen für den Straßenausbau soll mit den Eigentümern soweit wie möglich im gegenseitigen Einvernehmen erfolgen. Soweit eine Einigung im Einzelfall nicht erzielt werden sollte, wird der Rat der Stadt Ibbenbüren die Anordnung und Durchführung einer Umlegung gemäß § 46 BBauG beschließen bzw. eine Enteignung gemäß §§ 85 ff BBauG beantragen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 31. 10. 1978



(Niehaus)
Stadtplaner

Gemäß § 2 a(6) BBauG öffentlich ausgelegen vom 21.2. - 22.3.79
Ibbenbüren, 23.7.1979

