Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 "Industriegebiet Uffeln-Ost"
der Stadt Ibbenbüren

356

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

In Ibbenbüren entfallen ca. 70 % der insgesamt 7.700 industriellen Arbeitsplätze auf den Bergbau.

Die Zahl der Arbeitsplätze im Bergbau ist von gut 8.000 Beschäftigten im Jahre 1958 auf nunmehr ca. 5.000 zurückgegangen; die letzte größere Freisetzung erfolgte im Jahre 1965/66 (rd. 1.000 Belegschaftsmitglieder), eine weitere ist für 1978 (rd. 1.300 Beschäftigte) zu erwarten.

Außerhalb des Bergbaues sind in den letzten 10 Jahren weitere rd. 1.000 Arbeitsplätze vor allem in den Bereichen Bau-, Glas- und Textilindustrie verlorengegangen; dieser Verlust konnte durch Neuansiedlungen aufgefangen werden.

Der größere Teil der Industriegruppen der Stadt Ibbenbüren ist den Bereichen zuzurechnen, bei denen auch in Zukunft mit der weiteren Freisetzung von Arbeitskräften oder einer Stagnation der Beschäftigtenzahlen gerechnet werden muß.
Um die notwendigen Arbeitsplätze für die im Jahre 1980 zu erwartenden Erwerbspersonen bereitzustellen, muß deshalb der Ansiedlung neuer, die Struktur ergänzende Industrien besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Im Bereich der Stadt Ibbenbüren ist als große zusammenhängende Fläche in standortgünstiger Lage an Mittellandkanal, Eisenbahn und Fernverkehrsstraße (B 65 und Bundesautobahnauffahrt Hörstel) das Gebiet beiderseits der Hauptstraße (L 598) im Ortsteil Uffeln für größere Industrieansiedlungen, die besonders auf eine günstige Verkehrsanbindung angewiesen sind, hervorragend geeignet.

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

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gelände zwischen dem Mittellandkanal und der Landstraße 598 (Hauptstraße) ist in dem am 26. 5. 1965 genehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Ibbenbüren als vorhandene und geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich östlich der Landstraße 598 bis zur Straße "Up de Hee" ist als Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft ausgewiesen. ~~Die Wohnbebauung an der Tegelmannstraße ist als vorhandene und geplante Wohnbaufläche dargestellt.~~

Die künftigen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Industriegebiet Uffeln-Ost" stimmen mit den jetzigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht voll überein.

Da gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 341) in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl I S. 2556) Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist vorab eine Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchzuführen. Gemäß § 3 des Nuegliederungsschlußgesetzes vom 26. 11. 1974 gelten Flächennutzungspläne zusammengeschlossener Gemeinden befristet bis zum 31. 12. 1977 weiter.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat gemäß §2 (1) BBauG am 21. 7. 1975 die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes und für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Industriegebiet Uffeln-Ost" am 10. 11. 1975 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Ibbenbüren beschlossen, wobei die Veränderungen eine Deckungsgleichheit zwischen dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf 37 und dem Flächennutzungsplan herstellen. Die erforderliche Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde soll im Hinblick auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 (4) als Vorweggenehmigung beantragt werden.

2.2 Berücksichtigung der überörtlichen Planung

Der Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Tecklenburg - ist gemäß § 13 (5) Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 8. 1972 Richtlinie für behördliche Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen, die für die Raumordnung Bedeutung haben, geworden. Im Gebietsentwicklungsplan ist das Gebiet zwischen dem Mittellandkanal und der Landstraße 598, im Bereich der vorhandenen Betriebe ECI, Wibarco und Hafen Bergschneider, als vorhandene, außerhalb dieser Fläche als geplante Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche ausgewiesen. Östlich der Landstraße 598 sind bis zur Grenze des Bebauungsplanes im Bereich der Straße "Up de Hee" Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche als Zielrichtung der weiteren Entwicklung dargestellt. Das vorhandene Umspannwerk mit 110 kV Freileitung ist als Bestand eingetragen.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind
im Westen, westlich des Mittellandkanales Bereiche als Zielrichtung der weiteren Entwicklung der Gewerbe- und Industrieansiedlung, im genehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Ibbenbüren und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 "Industriegebiet Uffeln-Ost" bereits als Industrie- bzw. Gewerbegebiet festgesetzt;
im Norden die Ortslage Uffeln als vorhandene Wohnsiedlungsbereiche;
im Osten, östlich der Straße "Up de Hee", Bereiche des Abbaues von Bodenschätzen im Tagebau, die nach Abbau zu rekultivieren sind, und im Untertagebau;
im Süden, südlich der Bundesstraße 65, landwirtschaftliche Bereiche dargestellt.

Im Textteil des Gebietsentwicklungsplanes wird unter 3.3 - zum Inhalt des Planes - darauf hingewiesen, daß bei der Auswahl der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche, die überwiegend im Anschluß an vorhandene Flächen dieser Art vorgesehen wurden, die Standortgunst von Bedeutung war, die im Bereich des "städtischen Verflechtungsgebietes Ibbenbüren" vorgesehene größere zusammenhängende Fläche im Ortsteil Uffeln zeichne sich durch die besondere standortgünstige Lage an Kanal, Eisenbahn und Fernverkehrsstraßen für größere Industrieansiedlungen, die besonders auf eine günstige Verkehrslage angewiesen sind, aus. Gleichzeitig sei in einem Teil dieses Gebietes auch die Unterbringung störender industriell-gewerblicher Anlagen möglich (Seite 28, 3.3.3 Siedlungsbereiche).

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 Landesentwicklungsplan I ist der Bereich der Stadt Ibbenbüren innerhalb der ländlichen Zone des Kreises zu einem "städtischen Verflechtungsgebiet" zusammengefaßt.

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

Ein wichtiger Leitsatz für die zukünftige Entwicklung ist dabei die Planung ausreichend großer Bereiche für den erforderlichen Neuansatz und die Ausweitung vorhandener Industrie- und Gewerbebetriebe; dabei Bildung von Schwerpunkten innerhalb des "städtischen Verflechtungsgebietes Ibbenbüren".

Im Landesentwicklungsplan III, der Gebiete mit besonderer Bedeutung für Freiraumfunktionen festlegt, ist die von der Planung betroffene Fläche weder als Gebiet der Wasserwirtschaft noch als Erholungsgebiet dargestellt. Der vorhandene kleinere Wald ist als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

360

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

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

1. am 24. 11. 1969 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Industriegebiet Uffeln" - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG am 18. 12. 1969

2. am 11. 5. 1970 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Uffeln Mitte", Offenlegungsbeschluß 27. 11. 1970 - öffentliche Auslegung vom 17. 12. 1970 bis 18. 1. 1971

3. am 14. 9. 1965 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Tegelmannstraße", Offenlegungsbeschluß 7. 12. 1965, Satzungsbeschluß 4. 4. 1966 - Versagung der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 3. 11. 1966, da Bedenken und Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange als nicht ausgeräumt angesehen wurden.

Durch die inzwischen erfolgte kommunale Neugliederung sind für nicht rechtsverbindlich gewordene Bebauungspläne die Verfahren zu wiederholen.

Der zur Ausweisung von Verkehrsflächen aufgestellte und gemäß § 12 BBauG am 30. 7. 1968 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 30 "Tegelmannstraße-Nord und -Süd", liegt mit dem Südteil im jetzigen Bebauungsplangebiet Nr. 37 "Industriegebiet Uffeln-Ost". Die Festsetzungen werden von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht berührt.

~~Mit Rücksicht auf den über das ursprünglich vorgesehene Plangebiet hinausgehenden Immissionsschutz wurden die Bebauungspläne Nr. 43 "Uffeln Mitte" und Nr. 28 "Tegelmannstraße" ganz oder teilweise in den jetzigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Industriegebiet Uffeln Ost" mit einbezogen.~~

~~Der Aufstellungsbeschluß vom 20. 6. 1975 für den Bebauungsplan Nr. 37 "Industriegebiet Uffeln-Ost" beinhaltet die Aufhebung der entgegenstehenden Beschlüsse~~.

Eine Offenlegung des Planentwurfes hat in der Zeit vom 1. 12. 1975 bis 2. 1. 1976 und zum zweitenmal vom 27. 9. bis 28. 10. 1976 stattgefunden. Da verschiedene abweichende Auffassungen, insbesondere bezüglich der Erschließung der vorhandenen und zukünftigen Industrieanlagen und der Ansiedlung neuer Betriebe nicht ausgeräumt werden können, ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Gemäß § 9 (5) BBauG ist das Abbaugebiet der Preussag als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, und die geologische Verwerfungszone im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Der Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

4.1.1 Die Oberflächenbeschaffenheit

Das Gelände ist eben und steigt vom Mittellandkanal aus zur Straße "Up de Hee" um ca. 15 m an. In Ibbenbüren ist die Südwest- und Westwindrichtung vorherrschend.

Entlang der Nordostgrenze, unterhalb der Straße "Up de Hee" verläuft eine geologisch bedingte Zerrütungszone.

4.1.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

~~Im Bereich der Tegelmannstraße liegen 33 von Eigentümern bewohnte, freistehende Wohnhäuser~~.

Die vorhandenen Industriebetriebe ECI und Wibarco sowie die Hafenanlage Bergschneider sind teilweise auf Flächen, die von den überwiegend im Bereich des Bebauungsplanes ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben in Erbbaurecht zur Verfügung gestellt wurden, errichtet.

Ca. 50 ha, auf denen auch die Hofgebäude stehen, sind im Eigentum von 6 Landwirten, 15 Eigentümer haben Flächen von 0,1 bis 1,5 ha.

4.1.3 Der vorhandene Baubestand

Zwischen dem Mittellandkanal und der Landstraße 598 befinden sich die Chemiebetriebe ECI und Wibarco und der Hafen Bergschneider sowie 4 nicht zu den vorgenannten Betrieben gehörende Wohnhäuser und die Hofgebäude von 2 landwirtschaftlichen Betrieben.

An der Kreuzung der Landstraße 598 mit der Bundesstraße 65 liegt eine Tankstelle mit Wohnhaus, Waschhallen und Kfz-Reparaturwerkstatt, nördlich angrenzend eine ca. 1 ha große Erwerbsgärtnerei mit Betriebsinhaberwohnhaus, Treibhaus und Freikulturen.

~~Außer den vorhandenen 33 Wohngebäuden im Bereich der Tegelmannstraße~~ Es befinden sich in dem Bereich zwischen der Landstraße 598 und der Straße "Up de Hee" die Hofgebäude von 4 landwirtschaftlichen Betrieben sowie 10 Wohngebäude, die als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen bzw. Kleinsiedlungen anzusehen sind. Das Gebäude Hauptstr. 36 (Landstraße 598) wird als Schuheinzelhandelsgeschäft mit Reparaturwerkstatt genutzt.

4.1.4 Die vorhandenen Einrichtungen des Verkehrs und der sonstigen Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße 65 und wird über die Landstraße 598 und die Gemeindestraße "Up de Hee" erschlossen. ~~Die Wohnbebauung im nördlichen Planbereich liegt an Gemeindestraßen, dem alten Ortsteil Uffeln zugeordnet~~.

Im nordwestlichen Planbereich führt der Wirtschaftsweg "Aantpool" von der Hauptstraße zum Mittellandkanal und überquert diesen.

Das Plangebiet ist durch eine Omnibuslinie der Verkehrsbetriebe Tecklenburger Land mit Haltestellen entlang der Landstraße 598 im Nahverkehr erschlossen.

Die vorhandenen Betriebe haben durch den Mittellandkanal Anschluß an das Wasserstraßennetz und durch Stammgleise Anschluß an das Bundesbahnnetz.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch 10-kV-, 30-kV- und 110 -kV-Freileitungen mit entsprechenden Transformatoren und Umformerstationen.

Im Bereich der Landstraße 598 verlaufen mehrere Hauptwasserversorgungsleitungen von NW 150 bis NW 400.

Die Abwasserdruckrohrleitung NW 200 des westlich des Mittellandkanals gelegenen Betriebes CSC durchquert das Plangebiet.

Die Abwasserbeseitigung der vorhandenen Betriebe ECI und Wibarco erfolgt ebenfalls zur Zeit mittels Druckrohrleitung zu den preußageigenen Klärteichen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird über vorhandene Vorfluter und vorhandene Düker unter dem Mittellandkanal hindurch der Hörsteler Aa zugeführt.

4.2 Bestand außerhalb des Bebauungsplanes

Westlich des Mittellandkanales, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 "Industriegebiet Uffeln West" der Gewerbe- und Industriegebiete ausweist, ist der Chemiebetrieb CSC angesiedelt.

Nördlich des Plangebietes liegen die Gehöfte der alten Bauerschaft Uffeln. (s. auch lfd. 4.1.2 Satz 1 d. Begründung).

Östlich der Straße "Up de Hee" werden in den anschließenden Wald- und Forstgebieten größere Sandsteinbrüche betrieben. Außerdem befinden sich hier, nahe der Einmündung der Straße "Up de Hee" in die Bundesstraße 65 drei Wohn- und zwei gemischtgenutzte Gebäude (Gaststätte, Sauna). Südlich der Bundesstraße 65 auf dem Teilstück von der Einmündung der Straße "Up de Hee" bis zur Kreuzung mit der Landstraße 598 schließen landwirtschaftliche Flächen mit entsprechenden Hofgebäuden an; im Bereich zwischen der vorgenannten Kreuzung und dem Mittellandkanal ist das Gebiet, insbesondere im Bereich der Okereistraße/ Barhornweg von Streubebauung geprägt.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Landstraße 598, die zusammen mit der Bundesstraße 65 den Anschluß an das überörtliche Fernstraßennetz bildet.

Für die Erschließung war in dem Entwurf der Fassung der 1. und 2. öffentlichen Auslegung folgende Überlegung ausschlaggebend:

"Im Zuge des Ausbaues der Autobahn 30 (E 8) ist eine Neuordnung der überörtlichen Verkehrswege im Bereich der Autobahnauffahrt Hörstel erforderlich. In diesem Rahmen wird die Kreisstraße 38 von der Bundesstraße 65 im Stadtgebiet Hörstel über die jetzige Landstraße 598 - Nordbahnstraße bis zur Landstraße 504 = Hopstener Straße (Zumwalde) als Autobahnzubringer ausgebaut. Da der Kreis Steinfurt das Teilstück der Landstraße 598 von der jetzigen Einmündung der Kreisstraße 38 bis zur Landstraße 504 = Hopstener Straße übernimmt, ist vorgesehen, das Teilstück der Landstraße 598 von der Kreisstraße 38/Nordbahnstraße bis zur Bundesstraße 65 = Rheiner Straße von der Stadt Ibbenbüren als Haupterschließungsstraße für das Gewerbe- und Industriegebiet Uffeln-Ost zu übernehmen.

Damit entfällt das im Zusammenhang mit der Ansiedlung der Firma Wibarco von der Stadt Ibbenbüren aufgerissene Konzept für die Verlegung der Landstraße.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über das zur Stadtstraße abzustufende Teilstück der Landstraße 598 = Hauptstraße zwischen der Bundesstraße 65 = Rheiner Straße und der Kreisstraße 38 = Nordbahnstraße."

Da der Zeitpunkt der beabsichtigten Abstufung z. Zt. noch nicht zu übersehen ist, ist im jetzigen Entwurf die verlegte Linienführung der Landstraße 598 = Hauptstraße mit lediglich 2 Anknüpfungspunkten festgesetzt.

Die Hauptstraße bildet mit der in Richtung Stadtmitte weiterführenden Landstraße 598 = Püsselbürener Damm eine Kreuzung in der freien Strecke der Bundesstraße 65 = Rheiner Straße.

An der Einmündung der Hauptstraße in die Bundesstraße 65 und an den v. g. Anbindungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke, entsprechend der Forderung des LSBA, die ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten sind, festgesetzt.

Entlang der Bundesstraße 65 und der Landstraße 598 ist, bis auf die Zufahrten zur Tankstelle im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 65/Landstraße 598 und Hafenzufahrt, ein druchgehendes Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die übrigen vorhandenen Zufahrten haben Bestandsschutz bis zur Nutzungsänderung der berechtigten Grundstücke. Die Werkstattzufahrt ist getrennt von der Tankstelle von der Landstraße 598 aus festgesetzt.

Die Grundstücke längs der Bundesstraße 65 und der Landstraße 598 sind einzufriedigen.

Die Baugrenzen sind, mit Ausnahme im Bereich des Betriebes "Köster", im Abstand von 40 m gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 65, festgesetzt. Für einen möglichen späteren Ausbau der Bundesstraße 65 mit einem Regelquerschnitt 15 ist ein 15 m breiter Geländestreifen innerhalb der Straßenverkehrsflächen als Verkehrsgrün ausgewiesen. Entlang der Straßenbegrenzungslinien ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen , der mit schnell wachsenden Gehölzen dicht zu bepflanzen ist, als wirksame Abschirmung des Industriegebietes von der Bundesstraße 65 und der Landstraße 598 festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, daß Schaufenster, Werbeanlagen und blendende Lichtquellen zur Bundesstraße und Landstraße hin nicht zulässig sind.

Im Osten wird das Plangebiet von der Straße "Up de Hee" tangiert. Zwischen der Straße "Up de Hee" und der Hauptstraße ist zur Erschließung des Bereiches bis zur Bundesstraße 65 = Rheiner Straße eine Straßenspange geplant. Durch bauliche Gestaltung und Beschilderung im Bereich der Einmündung wird sichergestellt, daß der gewerbliche Verkehr über die Straße "Up de Hee", die vorgenannte Straßenspange und die Hauptstraße in Richtung Bundesstraße 65 = Rheiner Straße fließt.

Zur Vermeidung von Verkehrsbelästigungen in der alten Ortslage Uffeln ist in diesem Bereich auf der Straße "Up de Hee"/"Uffeln Mitte" nur Anliegerverkehr zulässig.

Als Verbindung der Industriegebiete beiderseits des Mittellandkanales und Kurzanbindung zur Kreisstraße 38, ist gegenüber der Einmündung Tegelmannstraße im Zuge des Wirtschaftsweges Aantpool mit Kanalbrücke eine Straßenspange ausgewiesen.

Die vorhandene Brücke wird im Zuge der geplanten Kanalverbreiterung als 30 t Brücke mit einer 3,50 m breiten Fahrbahn sowie beidseitig je 0,40 cm breitem Schrammbord neu erstellt.

Die Tegelmannstraße soll ausschließlich dem in diesem Bereich vorhandenen Ziel- und Quellverkehr dienen. Durch bauliche Gestaltung im Bereich der Kreuzung mit der Wurtkampstraße/Grüner Brink sowie durch Beschilderung wird sichergestellt, daß im nördlichen Teil nur Anliegerverkehr zulässig ist.

Für den Anschluß neuer Betriebe an das Wasserstraßen- und Schienennetz können die vorhandenen Anlagen weiter ausgebaut werden.

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

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Löschwasserdrucks wurde im Auftrag der Stadt Ibbenbüren vom Ingenieurbüro Pasche, Hopsten im Einvernehmen mit den zuständigen Brandschutzbehörden eine Untersuchung zur Löschwasserversorgung erarbeitet. Dieser Entwurf wurde in wasserwirtschaftlicher Hinsicht vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster geprüft.

Das Pumpwerk und die Hauptleitungen sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

Im Zuge des Ausbaues des Gewässers 450 durch die Flurbereinigung Hörstel wurden vom v. g. Ingenieurbüro, im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster und dem Amt für Agrarordnung Münster eine wassertechnische Untersuchung über die Leistungsfähigkeit und die Gestaltung der Regenwasservorflut durchgeführt. Das erforderliche Regenrückhalte- und Klärbecken ist im Bebauungsplan als Baugrundstück für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Zur Zeit wird für das gesamte Stadtgebiet der Generalentwässerungsplan überarbeitet. In diesem Zusammenhang hat das ausführende Ingenieurbüro Tutthas, Bochum, auch den Auftrag für die Aufstellung eines Kanalisationsentwurfes für das Bebauungsplangebiet erhalten.

Die Kanalisation wird nach dem genehmigten Entwurf vor Inbetriebnahme von Betrieben erstellt. Entsprechend der Forderung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

"Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern dürfen nur mit Zustimmung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster und des Kreiskulturbauamtes angesiedelt werden. Gegebenenfalls müssen gewerbliche Abwässer so vorbehandelt werden, daß sie der Kanalisation und der Kläranlage schadlos zugeführt werden können."

Der im Planbereich anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert.

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

6.1 Bauliche Nutzungen

Hauptbestandteil des Bebauungsplanes ist die Ausweisung geeigneter Gebiete für die hier bereits vorhandenen und noch anzusiedelnden neuen Betriebe und Anlagen. ~~Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde, wie bereits unter 3. dargelegt, die Wohnbebauung im Bereich des früheren Bebauungsplanes Nr. 28 "Telgemannstraße" in die Planung mit einbezogen.~~

Die Flächen in günstiger Lage am Mittellandkanal mit Anschluß an Eisenbahn- und Fernverkehrsstraßen (B 65 und BAB Auffahrt Hörstel) sind als Standort für größere Industrieansiedlungen besonders geeignet. Andererseits gibt es bei der in Ibbenbüren vorherschenden Streubebauung kein Gebiet, in dem die nach dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 7. 1974 (MBl NW S. 992) vorgeschlagenen Abstände zwischen Industrie- Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten werden können.

Die in der Abstandsliste für die einzelnen Betriebe angeführten Abstände sind optimale Werte. Wenn die in der Abstandsliste vorgesehenen Abstände nicht eingehalten werden können, ist unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen - unbeschadet des späteren Immissionsschutz- oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens - zu prüfen, ob der Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohngebiete zu vermeiden.

Entsprechend dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers, des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 3. 2. 1974 (Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei der Genehmigung von Vorhaben) soll durch eine sinnvolle Anordnung der verschiedenen Baugebiete und sonstigen Nutzungen, sowie durch entsprechende Festsetzungen über Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen dem Gedanken eines

wirksamen, vorbeugenden Immissionsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Die zweckmäßige Anordnung der Industrie- und Gewerbegebiete dient insbesondere den nach § 1 Absatz 6 BBauG zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft, da über die getroffenen Festsetzungen hinaus mit Beschränkungen der gewerblichen Nutzung nicht gerechnet zu werden braucht.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (Berücksichtigung der im § 1 Absatz 5,6 und Absatz 7 BBauG aufgeführten Bedürfnisse, Belange und Erfordernisse) und unter Ausnutzung aller Möglichkeiten, ausgehend von der Wohnbebauung der Bevölkerung im Bereich der Tegelmannstraße, wurden Maßnahmen zur Minderung wechselseitiger Störungen der verschiedenen Nutzungen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Gleichfalls ist unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung (west-ost) sowie der Topographie (west-ost steigend) eine unzumutbare Belästigung der ~~ausgewiesenen~~ Wohngebiete ausgeschlossen.

~~Die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Tegelmannstraße, Grüner Brink, Heidburenweg, ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet, die anschließende Fläche in einer Tiefe von ca. 70 m als Mischgebiet~~, Der ~~übrige~~ Bebauungspl. Bereich ist bis auf drei Baugrundstücke für Versorgungsanlagen als gegliedertes Gewerbe- bzw. Industriegebiet gemäß § 8 Absatz 4 und § 9 Absatz 4 BauNVO festgesetzt.

~~Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll eine dem Wohl~~ der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der Wohnbedürfnisse und der Belange des Umweltschutzes folgt als Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe ein Mischgebiet, in dem sowohl Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude als auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie die weiteren im ~~§ 6 BauNVO aufgeführten Vorhaben zulässig sind~~.

Die Gliederung der ~~anschließenden~~ Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt entsprechend der Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 7. 1974 (MBl NW S. 992).

~~Den Belangen der Wirtschaft entsprechend ist der Bereich südl~~ich des Weges Aantpool, zwischen dem Kanal und der jetzigen Landstraße 598 = Hauptstraße in dem die Betriebe ECI, Wibarco und die Hafenanlage Bergschneider liegen, wie ~~folgt~~ gegliedert:

"Zulässig sind die ansässigen Betriebe der chemischen Industrie, sowie Erweiterungen oder Weiterverarbeitungsbetriebe und andere, auch chemische Betriebe sowie Hafen- und andere Betriebe. Diese Vorhaben sind jedoch nur zulässig, wenn die vom Gesamtbetrieb verursachten Geräuschimmissionen an der Südgrenze des WA-Gebietes "Tegelmannstraße" und an der Nordgrenze der Wohnbaufläche "Barhornweg" die zulässigen Werte, gemessen nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 18. 10. 1968 ~~(MBl I Nr. 153), nicht überschreiten~~.

Die Festsetzung und Gliederung der vorgenannten Bauflächen entspricht dem in § 1 Absatz 7 BBauG enthaltenen Grundsatz, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

~~Weiter wurde auch § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beach~~tet, wonach für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich, vermieden werden.

Die vom Gewerbeaufsichtsamt vorgeschlagene Festsetzung eines Geruchsschwellenwertes hat keine Aufnahme gefunden. Vielmehr schließt sich die Stadt der Meinung der Industrie- und Handelskammer in Münster an, daß gegen die Beschränkung, daß Erweiterungsabsichten der ansässigen Unternehmen nur dann zulässig seien, "wenn die von ihnen verursachten Geruchsimmissionen so gering sind, daß der Geruchsschwelllenwert - olfaktometrisch ermittelt - ~~an der Südgrenze des WA-Gebietes "Tegelmannstraße" und an der~~

~~Nordgrenze der Wohnbaufläche "Barhornweg" nicht überschritten~~ wird", erhebliche Bedenken bestehen. Die Bedenken gegen die Festsetzung des Geruchsschwellenwertes "olfaktometrisch ermittelt" werden wie folgt begründet:

1. Nach Auskunft der Landesanstalt für Immissions- und Bodenschutz (LIB) des Landes Nordrhein-Westfalen, Essen, spielt der Begriff "Geruchsschwelle" zwar eine bedeutsame Rolle bei der Bildung von Geruchsproblemen, jedoch nicht als absoluter Bewertungs- und Beurteilungsmaßstab im Sinne der in der TA-Luft 1974 genannten Grenzwerte (Immissionswerte IW_1 und IW_2).

   Der Geruchtsschwellenwert charakterisiert eine Geruchskonzentration, bei der der zu beurteilende Geruch gerade noch wahrnehmbar ist. Wie die LIB feststellt, kann der Geruchsschwellenwert allein jedoch nicht die Funktion eines Grenzwertes haben. Von einem solchen Grenzwert aber geht die vom Gewerbeaufsichtsamt vorgeschlagene Beschränkung aus, da ein bestimmter Geruchsschwellenwert in den genannten angrenzenden Wohnbauflächen "nicht überschritten" werden darf. Die notwendige Quantifizierung von Gerüchen aber ist bei der Lösung von Geruchsproblemen mit wenigen Ausnahmen im Sinne der in der TA-Luft 1974 genannten Grenzwerte, zur Zeit nicht möglich.

2. In einem Urteil des OVG Münster vom 21. 1. 1976 (Az.: X A 775/73), das sich in seiner Begründung auf ein Gutachten der Landesanstalt für Immissions- und Bodennutzungsschutz, Essen, stützt, wird festgestellt, daß:

   "eine wissenschaftlich haltbare Aussage über die Frage (gemeint: Festlegung über die Intensität von Gerüchen) auch nicht möglich ist, da sich die Intensität bei Gerüchen der vorliegenden Art (es handelt sich im vorliegenden Fall um Hühnerstallgeruch) nicht durch eine quantitative Analyse der zu überprüfenden Luft feststellen läßt und die damit als einziges Mittel verbleibende Ermittlung durch den menschlichen Geruchssinn bei der die Feststellung der Intensität des Geruches angesichts der hiermit verbundenen rein subjektiven Wertung im Gegensatz zu der Ermittlung der Ausbreitung des ~~"gerade wahrnehmbaren" Geruchsfeldes auf Bedenken stößt.~~"

~~Damit wird auch in diesem Urteil ausgeführt, daß ein ab-~~ soluter Bewertungs- und Beurteilungsmaßstab etwa im Sinne der TA-Luft nicht existiert.

3. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind den Unternehmen Auflagen zur Erhaltung und Verbesserung der Umweltbedingungen nur dann zuzumuten, wenn die bestehenden bzw. getroffenen Regelungen überhaupt befolgt werden können. Dies ist aber nach Ausführungen der LIB objektiv nicht möglich, da es an einen entsprechend absoluten Bewertungs- und Beurteilungsmaßstab im Sinne der in der TA-Luft 1974 genannten Grenzwerte (Immissionswerte IW_1 und IW_2) nicht gibt.

4. Da der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung wie eine Satzung rechtsverbindlich wird, sind auch hier nur die im Gesetz enthaltenen bzw. in der Rechtsprechung anerkannten Festsetzungen zulässig. Wie unter 1. bis 3. dargelegt, handelt es sich bei dem Geruchsschwellenwert jedoch um eine nicht praktikable Messungsgrundlage, daraus folgt, daß die Aufnahme dieser Bestimmung in den Bebauungsplan eine nicht anwendbare Satzungsbestimmung darstellt, die automatisch zumindest zur Nichtigkeit dieser Satzungsbestimmung ~~führen würde~~.

In allen vorgenannten Gewerbe- und Industriebetrieben ist gemäß § 31 Absatz 1 BBauG die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für den im § 8 Absatz 3 Ziffer 1 und § 9 Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO aufgeführten Personenkreis ausdrücklich vorgesehen, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeine gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die ~~Außerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes~~ bestehenden Wohn- bzw. landwirtschaftlichen Gebäude werden je nach Fortschritt der Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung vorhandener Betriebe umgesetzt bzw. im Rahmen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung weiter verwendet.

(Nach § 146 BBauG ist die unter 4.1.3 beschriebene Erwerbsgärtnerei der Landwirtschaft zuzuordnen. Falls eine Umstellung nur auf Verkauf und Handel erfolgt, kann dieser Betrieb bestehen bleiben.)

Dies bezieht sich auch auf die im Immissionsbereich außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude. Zu diesem Zweck wird im Flächennutzungsplan südlich der Bundesstraße 65 bereits ein 200 m tiefer Streifen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

6.2 Landschaftspflege - Naturschutz

Die älteren Baum- und Kleinwaldbestände sowie Wallhecken entlang der vorhandenen Wege im Bereich der Gehöfte geben dem Plangebiet das typische Gepräge der münsterländischen Parklandschaft.

Im Hinblick auf die besondere Landschaftsgestaltung enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Der im Plangebiet vorhandene Baum- und Wallheckenbestand ist zu erhalten.

Die Betriebsanlagen sind durch stufige Anpflanzungen von einheimischen Laub- und Nadelholzarten einzugrünen.

Von der Straße aus sichtbare Gebäudeteile und Plätze sind durch Eingrünungen abzuschirmen.

Insbesondere ist zum Schutz der unter 4.2 beschriebenen fünf Gebäude nördlich der Straße "Up de Hee" im Südosten des Plangebietes ein ca. 2 ha großer Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Darüber hinaus wird im Baugenehmigungsverfahren ein spezifizierter Begrünungsplan bei der Einzelplanung der Betriebe gefordert; dieses ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 5 m breite Pflanzstreifen festgesetzt. Die Bepflanzung mit Baumreihen und Sträuchern dient der Gliederung und Beschattung der Verkehrsflächen und sichert eine ausreichende Begrünung im Verkehrsraum.

Die vorgenannten landschaftsgestalterischen Maßnahmen sind wesentliche Voraussetzungen für die Verbesserung des Kleinklimas und das Entstehen eines "Industrie-Parks".

6.3 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. ~~97~~ 94 ha groß und ist wie folgt überschläglich aufgegliedert:

~~Allgemeine Wohngebiete~~		
~~Bereich Tegelmannstraße~~	~~2,00 ha~~	
~~Summe~~		= ~~2,00 ha~~
~~Mischgebiete~~		
~~Bereich Grüner Brink/Heidburenweg~~	~~0,73 ha~~	
~~Summe~~		= ~~0,73 ha~~
Gewerbe- und Industriegebiete		
eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 (4) BauNVO	10,7 ha	
eingeschränkte Industriegebiete gem. § 9 (4) BauNVO	65,9 ha	
Summe		= 76,6 ha
Verkehrsflächen:		
15 m Streifen Verkehrsgrün entlang der B 65	1,95 ha	
"Hauptstraße" (Verlegte L 598)	2,15 ha	
"Up de Hee"	0,99 ha	
Planstraße B zwischen "Hauptstraße" und "Up de Hee"	0,82 ha	
Erschließungsstraße ECI/Wibarco	0,5 ha	
Planstraße A verlängerte Tegelmannstraße	0,55 ha	
"Tegelmannstraße"	0,20 ha	
~~Wohnstraßen~~	~~0,37 ha~~	
Summe		= ~~7,60 ha~~ 7,17 ha

Baugrundstücke für Versorgungsanlagen:

Wasserübergabestation	0,04 ha	
110 kV Umformerstation	1,05 ha	
Regenrückhalte- u. Klärbecken	0,80 ha	
Summe	=	1,89 ha

Schutzflächen:

10 kV Freileitungen	2,61 ha	
30 kV Freileitungen	1,28 ha	
110 kV Freileitungen	2,02 ha	
Summe	=	5,91 ha

Fläche für die Forstwirtschaft:

Bereich Einmündung der Straße "Up de Hee" in die B 65 "Rheiner-Straße"	2,27 ha	
Summe	=	2,27 ha

~~97,00 ha~~

93,84 ha

7. Kostenschätzung

Für die Durchführung der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden der Stadt bei der bisher üblichen Landesförderung voraussichtlich

für den Straßenbau ca.	DM 275.000,--,
für den Kanalisationsbau ca.	DM 220.000,--,
für die Löschwasserversorgung ca.	DM 135.000,--,
insgesamt: rd.	DM 630.000,--,

überschläglich ermittelte Kosten entstehen.

Die Maßnahmen der Strom- und Wasserversorgung werden von den Versorgungsträgern durchgeführt. Die Kosten werden von den jeweiligen Abnehmern getragen.

6. Die Planverwirklichung und die Folgeverfahren

Für die Erschließung oder Neugestaltung des Bebauungsplangebietes werden die bebauten und unbebauten Grundstücke durch Umlegung in der Weise geordnet, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Sofern bei der Bereitstellung der erforderlichen Grundstücke eine Einigung im gegenseitigen Einvernehmen nicht möglich ist, wird der Rat der Stadt Ibbenbüren die Anordnung und Durchführung einer Umlegung gemäß § 46 BBauG beschließen. In diesem Zusammenhang wird auf die unter 6.1 bereits erwähnte Umsetzung der bestehenden Wohn- bzw. landwirtschaftlichen Gebäude hingewiesen.

Im Rahmen der unter 5. beschriebenen Neuordnung des Abwassersystems für die Stadt Ibbenbüren wird die für das Plangebiet erforderliche Kapazität der Kläranlage berücksichtigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die künftige Nutzung der Grundstücke für die Ansiedlung neuer und die Erweiterung der vorhandenen Betriebe rechtlich abgesichert werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der unter 1. geschilderten Arbeitsmarktlage.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 1. Februar 1977

Niehaus

Gemäß § 2a BBauG Öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 14.3.1977 bis 15.4.1977

Vom Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossen am 4.7.1977

453o Ibbenbüren, 12.7.1977

(Budke)

b.w.

Streichungen (in schwarz) aufgrund der Genehmigungs-
verfügung des Regierungspräsidentem vom 11.10.1977
- 35.2.1 - 5204 -

Ibbenbüren, 6.12.1977

(Brune)