

B e g r ü n d u n g
zur

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Verlängerte Weststraße - Nordstraße" der Stadt Ibbenbüren

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Die beiden höhengleichen Bahnübergänge der K 39 (Bockradener Straße) und der Nordstraße an der Bundesbahnstrecke Rheine-Osnabrück in Ibbenbüren sollen aufgehoben und gemeinsam durch ein Brückenbauwerk überführt werden.

Voraussetzung für die Aufhebung der plangleichen Bahnübergänge der Bockradener Straße und Nordstraße ist die Weiterführung der Weststraße als Bahnüberführung über die Bundesbahnstrecke Rheine-Osnabrück.

Der 1. Bauabschnitt der Weiterführung der Weststraße bis zur B 65 reicht von der Großen Straße im Bereich der Weststraße bis zu den Hausgrundstücken Nordstraße 43 und 50.

Die neue Kreisstraße verläuft dann vom jetzigen höhengleichen Bahnübergang nördlich entlang der Bahn über das Brückenbauwerk bis zur Kreuzung mit der Großen Straße - Weststraße.

Durch die Straßenbaumaßnahmen wird eine Anzahl von privaten Baugrundstücken durchschnitten bzw. angeschnitten; dieses hat eine Neuordnung des verkehrstechnischen Erschließungssystems zur Folge. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet beiderseits der neuen Trassenführung zu gewährleisten, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfaßt Gebiete südlich der Bundesbahnstrecke Rheine-Osnabrück im Bereich der Nordstraße, Große Straße, Hausstätte und Bäumerstraße, sowie nördlich der Bundesbahn beiderseits der Nordstraße bis etwa in Höhe der Hausgrundstücke Nordstraße 43 und 50 sowie der Straße Browserskamp bis einschließlich der Hausgrundstücke Browserskamp 10 und 19.

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

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 341) in der Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl I S. 2256) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem am 6. 4. 1978 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren sind die Flächen beiderseits der Straßentrasse zwischen der Bundesbahnstrecke und der Große Straße als gemischte Bauflächen dargestellt. In den gemischten Bauflächen liegt im südöstlichen Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen für das hier bestehende Fernheizwerk und für eine Trafostation.

Da der Bereich nördlich des Fernheizwerkes, zwischen der geplanten Straßentrasse der verlängerten Weststraße und der vorhandenen Nordstraße als gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, hat der Rat der Stadt Ibbenbüren eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für dieses Gebiet beschlossen.

Nördlich der Bundesbahnstrecke Rheine-Osnabrück ist östlich der geplanten Straßentrasse eine Grünfläche für den bestehenden Zentralfriedhof und nördlich angrenzend eine Sonderbaufläche für das bestehende Kloster "Vom Guten Hirten" dargestellt. Westlich der geplanten Straßentrasse, nördlich der Bundesbahnstrecke sind Wohnbauflächen dargestellt.

An die Bundesbahnstrecke nördlich angrenzend verläuft durch das Plangebiet die örtliche Hauptverkehrsstraße, die eine Verbindung zwischen den östlichen und westlichen Siedlungsbereichen schafft und eine Verkehrsspanne zwischen der B 219, der geplanten verlängerten Weststraße und der Glücksburger Straße (L 504) bildet.

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 überwiegend 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.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung soll eine Verdichtung durch Konzentration von Wohnungen und Arbeitsplätzen 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 Planung 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. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Bereich nördlich der Bundesbahnstrecke Rheine-Osnabrück liegt im Bergabbaugebiet der Preussag AG - Kohle - und wird als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

Sonstige Schutzgebiete und -bereiche berühren das Plangebiet nicht.

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

Im Südteil des Plangebietes befindet sich eine vornehmlich zur Nordstraße und Große Straße ausgerichtete gemischte Bebauung mit größeren rückwärtigen Freiflächen. Im östlichen Teil des Plangebietes an der Nordstraße bildet das Fernheizwerk mit seinem hohen Schornstein ein dominierendes Bauwerk neben den bis zu dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit zum Teil Läden im Erdgeschoß. Ferner sind hier ein Zimmereibetrieb und eine Gärtnerei sowie eine Seilerei ansässig.

An der "Große Straße" im Süden des Plangebietes stehen ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser mit zum Teil Läden oder anderer gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß neben einem Möbelhaus, einer Kfz-Werkstatt und einem fünfgeschossigen Wohnhaus mit einer Bankfiliale im Erdgeschoß. Im Südwestteil an der Bäumeerstraße bzw. an der Straße "Hausstätte" stehen drei Einfamilienhäuser. Im nördlichen Plangebiet im Bereich "Browerskamp", Gillmannstraße, Nordstraße überwiegt die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Im Erdgeschoß des Hauses Bäumeerstraße 3 befindet sich ein Frisörgeschäft.

Im Nordosten liegen einzelne bauliche Anlagen des Klosters "Vom guten Hirten" innerhalb des Plangebietes. Zwischen dem Kloster "Vom guten Hirten" im Norden und der Straße "An der Reichsbahn" entlang der Bundesbahnstrecke liegt der Zentralfriedhof Ibbenbüren mit Leichenhalle und Friedhofskapelle.

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Verkehr

Südlich der Bundesbahnlinie Rheine-Osnabrück ist das Bebauungsplangebiet durch die tangierenden Nord- und Große Straße sowie im Westen durch die Bäumerstraße und die Straße "Hausstätte" erschlossen.

Durch die rückwärtigen Freiflächen führt die geplante verlängerte Weststraße. Diese ist sowohl von ihrem Charakter als Hauptverkehrsstraße als auch wegen ihrer Lage auf einem Damm für eine Erschließung des Gebietes nicht geeignet.

Die rückwärtigen Flächen westlich der verlängerten Weststraße werden durch die Weiterführung der Straße "Hausstätte" erschlossen. Da die vorgenannte Straße z. Z. vor dem Grundstück Große Straße 78 endet, ist als vorläufige Lösung die Anbindung an die verlängerte Weststraße vorgesehen. Der Wendehammer bildet später das Ende der Straße "Hausstätte". Das Straßenstück vom Wendehammer bis zur verlängerten Weststraße bleibt als Fußwegverbindung bestehen.

Im Nordteil des Plangebietes fallen die Anbindungen der Straßen "Browerskamp" und Gillmannstraße an die Nordstraße durch die Höhenverlegung der Nordstraße fort.

Die Grundstücke Gillmannstraße 2 bis 6 werden durch eine von der nördlich der Bundesbahn geplanten innerstädtischen Ostwestverbindung abzweigenden Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Von diesem Wendehammer ist eine fußläufige Verbindung zum Browerskamp und der Nordstraße vorgesehen; in diesem Bereich ist, insbesondere für Besucher des Friedhofes, auch eine Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr geplant.

Der Browerskamp erhält zwischen den Grundstücken 17 und 19 eine Straßenspanne als Verbindung zur Gillmannstraße (neue geplante Ost-Westverbindung).

Für die fußläufigen Verbindungen sind nördlich und südlich der Bundesbahnstrecke sowie im Bereich der Straße "Browerskamp" und im Norden des Zentralfriedhofes Treppenaufgänge und Rampen an den Dammböschungen vorgesehen.

5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Für die Besucher des Friedhofes wurden beiderseits der Straße "An der Reichsbahn" Längsparkstreifen angeordnet.

Fußläufige Anschlüsse sind über Treppenanlagen und Rampen von der auf dem Damm liegenden neuen Straße möglich.

Direkte Hauszufahrten von der neuen Straße sind wie eingangs beschrieben, nicht möglich. Lediglich die Häuser Nordstraße 41 und 43 erhalten eine gemeinsame Zufahrt zur geplanten Straße. Bei Durchführung des II. BA. wird ein rückwärtiger Anschluß erforderlich.

5.3 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze.

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserleitungen werden, soweit dieses aufgrund der Baumaßnahmen erforderlich wird, im Einvernehmen mit dem Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land neu- bzw. umverlegt.

Nördlich der Bundesbahnstrecke verläuft durch das Plangebiet eine überregionale Haupttrinkwasserversorgungsleitung NW 400. Soweit diese Leitung nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegt, ist in deren Verlauf ein 6 m breiter, von jeglicher Bebauung und von Aufwuchs freizuhaltender Schutzstreifen ausgewiesen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land gekennzeichnet.

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

Das vorhandene Kanalisationsnetz wird im Bereich der Trassenführung der verlängerten West-Nordstraße neu erstellt und in den angrenzenden Baugebieten erweitert. Hierfür werden nach Abstimmung mit dem Kulturbauamt des Kreises Steinfurt und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster die erforderlichen Entwürfe aufgestellt und zur Genehmigung gemäß § 45 LWG vorgelegt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in Richtung Püsselbürener Damm und soll über den Regenwasserhauptsammler und das geplante Regenwasserklär- und Rückhaltebecken zur Ibbenbürener Aa geleitet werden. Die entsprechenden Entwürfe werden zur Genehmigung vorgelegt.

Die im Plangebiet vorhandenen 10-kV-Erdkabel sowie die Standorte der vorhandenen Trafostationen sind in den Bebauungsplan übernommen bzw. als Versorgungsflächen ausgewiesen.

Die vom Fernheizwerk ausgehenden Heizleitungen sind im Bebauungsplan dargestellt. Bei den Baumaßnahmen wird auf deren Bestand Rücksicht genommen. Ebenso ist im Bebauungsplan der Verlauf des zum Teil verrohrten Stollenbaches, der der Ableitung sämtlicher Grubenwässer des Ostfeldes dient, eingetragen. Die Funktionsfähigkeit wird auch während der Baumaßnahmen gewährleistet.

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

6. Bauliche und sonstige Nutzungen

6.1 Hauptbestandteil des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Verkehrsflächen für die Anlegung der Verlängerung der Weststraße und die Überführung der Weststraße/Nordstraße über die Bundesbahnstrecke Rheine-Osnabrück sowie die Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Südlich der "Großen Straße" wird entsprechend der Nachbarbebauung ein allgemeines Wohngebiet zur vorrangigen Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung festgesetzt.

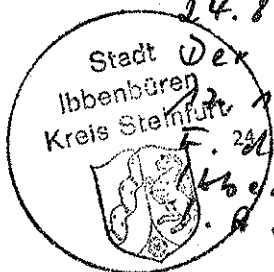
~~* Mit Rücksicht auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird im Erdgeschoß die Wohnnutzung gemäß § 1 (7) BauNVO nur als Ausnahme zugelassen, wenn bauliche Vorkehrungen gewährleisten, daß im Inneren von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung möglich ist.~~

Nördlich der "Großen Straße", beiderseits der geplanten verlängerten Weststraße, wird entsprechend der vorhandenen Bebauung und Nutzung, ein Mischgebiet festgesetzt.

~~* Westlich der vorgenannten geplanten Straße wird entlang der "Großen Straße" und der geplanten verlängerten Weststraße ebenfalls mit Rücksicht auf die von den Straßen und der Kreuzung ausgehenden Emissionen die Wohnnutzung im Erdgeschoß nur als Ausnahme zugelassen.~~

Die in diesem Gebiet gelegene Tischlerei Wehmeyer ist in das Gewerbegebiet An der Glashütte verlagert; die Gebäude sind in Möbelausstellungsräume umfunktioniert.

* Von der Genehmigung gem. Verfügung des Reg. Präsi. vom 24.8.79 - 35.2.79 - 2264 - ausgenommen.
Der Rat ist dieser Maßgabe durch Beschluß vom 22.79 beigetreten.



F. 24. 2.
Ibbenb., 3.11.88.

Das Gebiet nördlich des Fernheizwerkes, zwischen verlängerter Weststraße und Nordstraße, wird als gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gliederung erfolgt entsprechend der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25. 7. 1974, zuletzt geändert durch Runderlaß vom 2. 11. 1977 (MB1. NW S. 1688). Danach sind nicht zugelassen Anlagen der Abstandsklassen I bis VII bzw. bis VIII und ähnliche Anlagen.

Erweiterungsvorhaben des in diesem Gewerbegebiet ansässigen Zimmereibetriebes sind nur im Rahmen der bisherigen Nutzung und unter Einhaltung der zulässigen Emissionswerte zulässig.

An Stelle der nach dem RE-Entwurf in diesem Bereich vorgesehenen Straßenböschung wird eine entsprechende Stützmauer errichtet, um den derzeitigen und voraussehbaren Platzbedarf des Zimmereibetriebes decken zu können.

Die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Fläche östlich des Gewerbegebietes wird nachrichtlich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt, da gemäß § 34 BBauG die Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Bebauung diesem Baugebiet entspricht.

Die südlich des Fernheizwerkes gelegenen Betriebe (Seilerei, Kohlenhandlung) sind mit der geplanten und vorhandenen Bebauung vereinbar und im Mischgebiet zulässig.

Das nördlich der Bäumeistraße gelegene Wohnhaus Bäumeistraße 2 wird abgebrochen; hier wird eine kleine Grünfläche, die zur Verbesserung des Kleinklimas einerseits und dem Immissionschutz andererseits dient, festgesetzt.

Nördlich der Bundesbahnstrecke Rheine-Osnabrück ist der Bereich westlich der neuen Straße entsprechend der vorhandenen Bebauung und dem Charakter dieses Gebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Östlich der geplanten Verlängerung der Weststraße wurden der vorhandene Friedhof und das Kloster "Vom Guten Hirten" als Grünfläche bzw. Sonderbaufläche ausgewiesen. Mit Rücksicht auf die in der Randstörungszone der südlichen Randverwerfung nicht auszuschließenden Schäden bei weiterem Kohleabbau wurden die Baugrenzen für die baulichen Anlagen des Klosters "Vom Guten Hirten" so festgesetzt, daß der Bestandschutz gesichert ist, eine weitere Bebauung jedoch nicht erfolgen kann.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahme wird die westlich des Klosters "Vom Guten Hirten" vorhandene Einfriedigungsmauer beseitigt bzw. die südliche Mauer durch Bepflanzungen verdeckt.

Für die Wohnbau- und Mischgebiete treten Richtwertüberschreitungen aufgrund des Verkehrslärms und der von den Gewerbebetrieben hervorgerufenen Schallemissionen auf.

Entsprechend VDI 2719 müssen daher bei Neuerrichtung von Gebäuden oder bei baulichen Änderungen an der Altbebauung Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Der Bebauungsplan enthält diesbezügliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BBauG, wonach Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden sollen.

Einzelheiten sind dem schalltechnischen Gutachten zur Überprüfung der im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 durch Verkehrswege und Gewerbebetriebe hervorgerufenen Schallemissionen vom 3. 3. 1978 der WEGA Ingenieurgesellschaft, 4440 Rheine, zu entnehmen.

Entsprechend dem Wunsch der Deutschen Bundesbahn wurde in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, daß Bauunterlagen über Bauvorhaben im Interessengebiet der Deutschen Bundesbahn - 60 m von der äußeren Gleisachse gemessen - der Deutschen Bundesbahn jeweils vorab zur Stellungnahme zuzuleiten sind.

6.2 Planungstatistik

Das Plangebiet ist ca. 17,5 ha groß und ist wie folgt überschlägig aufgliedert.

Nettowohnbauflächen:

Bereich südlich Große Straße	0,18 ha	
Bereich nord-westl. der neuen Kreuzung	2,12 ha	
Summe	=	2,30 ha

Nettomischbauflächen:

Bereich östlich der verl. Weststr.	0,38 ha	
Bereich westlich der verl. Weststr.	2,32 ha	
Summe	=	2,70 ha

Nettogewerbliche Bauflächen	1,00 ha	1,00 ha
-----------------------------	---------	---------

Verkehrsflächen:

Verl. Weststr. m. Kreuzung	2,55 ha	
Erschließungsanlage für ML Gebiet	0,09 ha	
Erschließungsanlage für WA Gebiet	0,38 ha	
Erschließungsanlage "Am Friedhof"	0,09 ha	
Fußweg "Bergkamp"	0,03 ha	
Summe	=	3,14 ha

Versorgungsflächen:

Fernheizwerk + Trafostation	0,20 ha	
Summe	=	0,20 ha

Grünflächen:

Summe	6,13 ha	
	=	6,13 ha

Sonderbauflächen:

Sondergebiet Kloster Vom Guten Hirten	2,03 ha	
Summe	=	2,03 ha
insgesamt:		17,50 ha
		=====

7. Kostenschätzung

Für die Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes werden der Stadt entsprechend dem im Erläuterungsbericht zur K 39 beschriebenen Finanzierungsplan voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von ca.

762.000,-- DM

entstehen.

8. Die Planverwirklichung und die Folgeverfahren

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen müssen 16 Wohn- bzw. Geschäftshäuser abgebrochen werden.

Die Stadt hat zu diesem Zweck bereits mehrere Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden erworben, um die Voraussetzungen für eine freiwillige Umlegung bzw. Neuordnung der Grundstücke zu schaffen, so daß nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich
ausgelegt vom 27.11. - 28.12.1978

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 8. Nov. 1978



(Niehaus)
Stadtplaner

