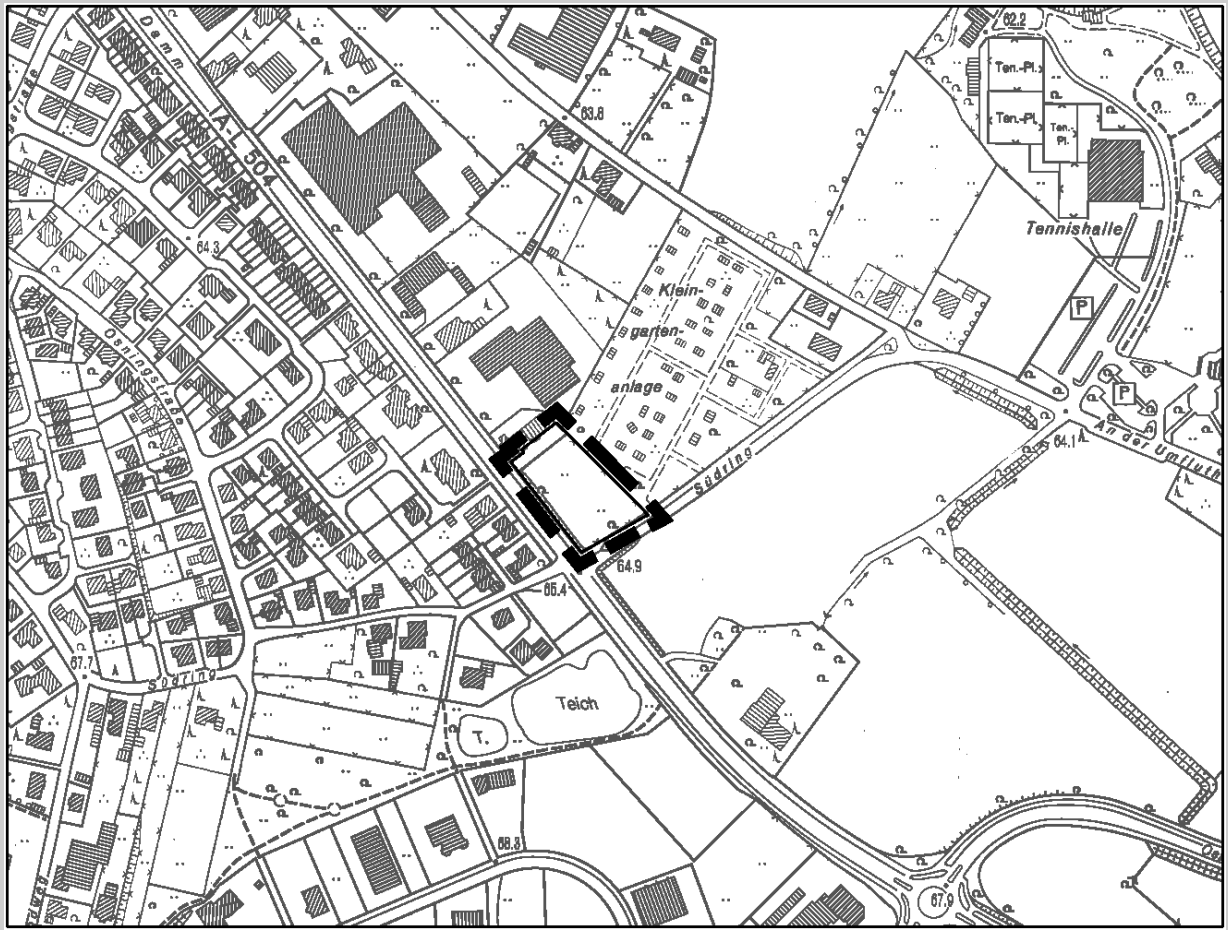
Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 “Aasee”

der Stadt Ibbenbüren

(§ 13 a BauGB)



3712-07

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

3. Übergeordnete Planung

4. Inhalt des Bebauungsplanes
4.1 Bauliche Nutzung
4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
4.4 Natur und Landschaft, Klimaschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht
4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen am Tecklenburger Damm zu schaffen, ist die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich in einer Größe von rd. 3.910 m² als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

Diese Nutzung ist bisher nicht umgesetzt worden, so dass sich die nunmehr geplante gewerbliche Nutzung des Änderungsbereiches in die sich nordwestlich und südöstlich anschließende gewerbliche Ausweisung einfügt, wobei die sehr wichtige Grünachse zwischen Aasee und Teutoburger Wald von dieser Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Bereich, der direkten Anschluss an den Tecklenburger Damm und Südring hat.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Ibbenbüren trägt die vorliegende Planung dazu bei nachfolgende Oberziele des Stadtentwicklungs-programms (STEP) zu erreichen.

19	Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!
20	Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!
23	Ibbenbüren muss sich stärker an den Anforderungen junger Fachkräfte orientieren!

2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Aasee“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Änderung im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt und ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Aasee“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereiches handelt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²), entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

3. Übergeordnete Planung

In der Fortschreibung zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Änderungsbereich als Agrarbereich zwischen dem angrenzenden Allgemeinen Siedlungsbereich und dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als Grünfläche/Dauerkleingärten zwischen gewerblichen Bauflächen nordöstlich angrenzend an den Tecklenburger Damm dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.
Nach § 13 a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (siehe anliegenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ibbenbüren wird der Verfahrensbereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung, um im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine optimale Nutzung der Gewerbefläche zu ermöglichen und dabei den Gesamtflächenverbrauch zu begrenzen.

Aufgrund der sich in der Umgebung befindlichen Gebäudestruktur und Vorgaben für die angrenzenden Gewerbeflächen wird die zulässige Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt und eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Gebäudelängen über 50 m ermöglicht; dabei sind die in der offenen Bauweise erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Baugrenzen werden in Anlehnung an die Gebäudeabstände der angrenzenden Gewerbegebiete am „Tecklenburger Damm“ mit 10 m Abstand zum Tecklenburger Damm und mit 5 m Abstand zum Südring sowie zur nordöstlich angrenzenden Kleingartenanlage festgesetzt, um insgesamt eine individuelle Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. Städtebauliche Gründe für eine darüber hinausgehende Einschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke liegen nicht vor.

Hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten erfolgt eine dem Umfeld als auch dem Bestand angepasste Gliederung in Anlehnung an den "Abstandserlass"; dabei wird die derzeit aktuelle Fassung des Abstandserlasses aus 2007 zugrunde gelegt.
Durch die im Bebauungsplan vorgenommene Gliederung wird gewährleistet, dass die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Nutzungen einhalten, so dass hier keine unzumutbaren Immissionen für umliegende Nutzungen durch gewerbliche Betriebe zu erwarten sind.

Eine Ausnahmeregelung nach § 31 (1) BauGB ermöglicht es, den „Regelabstand“ um eine Abstandsklasse zu unterschreiten, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen etc. der erforderliche Immissionsschutz für die zu schützenden Gebiete sichergestellt wird.

Innerhalb des Plangebietes wird die Errichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da dieses Gebiet der Aufnahme von kleineren Gewerbebetrieben bzw. Handwerksbetrieben dienen soll. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten liefe dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider. Darüber hinaus stehen für diese Betriebe in anderen Bereichen der Stadt Ibbenbüren ausreichende Flächen zur Verfügung.

Da besonders Werbeanlagen eine aufdringliche und damit verbundene negative Wirkung auf das Orts- und Straßenbild auslösen können, wird im Bebauungsplan geregelt, dass diese nur zulässig sind, wenn sie an der Stätte der Leistung angebracht sind und die im Plangebiet festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich und auch nicht als Nahversorgungszentrum bzw. als Sonderstandort gekennzeichnet.
Dementsprechend ist zur Wahrung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und um bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch künftige Ansiedlungen optimal zu stärken im Rahmen der 8. vereinfachten Änderung für den Planbereich Nr. 100 „Aasee“ der Einzelhandel geregelt worden.
Diese Regelung soll auch für den dieser Planung zugrunde liegenden Verfahrensbereich gelten und ist wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren, Februar 2008) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Ibbenbüren sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Einrichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb vorliegt, sowie die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.

Sonstiger Einzelhandel (nicht zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevant) unterhalb der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO entsprechend der jeweiligen Gebietstypisierung zulässig, wenn negative Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen, wie das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe, nicht zu erwarten sind.
Zentrenrelevanter Einzelhandel als typisches Randsortiment zum Hauptsortiment ist ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO bis zu max. 10 % der VKF (Verkaufsfläche) zulässig.

Welche Sortimente in Ibbenbüren als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant gelten ist der nachfolgenden sogenannten „Ibbenbürener Liste“ zu entnehmen:

Sortimentsliste für die Stadt Ibbenbüren („Ibbenbürener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach **WZ 2003**[1]	**Bezeichnung nach WZ 2003**
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	*Augenoptiker*
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Blumen	aus 52.49.1	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen u. Saatgut (Nur Blumen)*
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	*aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und –münzen)*
Bücher	aus 52.47.2	*Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Bücher)*
Computer (PC-Hard- und -Software)	52.49.5	*Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software*
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	*Einzelh. mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (Nur Einzelh. mit Elektro-Kleingeräten einschl. Näh- und Strickmaschinen)*
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)*
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	*Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche*
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	*Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter nicht: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)*
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	*Einzelhandel mit Heimtextilien*
Hausrat	aus 52.44.3	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter nicht: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)*
Leuchten/Lampen	52.44.2	*Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln*
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten*
Papier/Büroartikel/Schreib-waren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln, Sonstiger Facheinzelhandel (Nur: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)*
Schuhe, Lederwaren	52.43	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	52.48.6	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)*
Telekommunikationsartikel	52.49.6	*Einzelh. mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen*
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	*Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)*
Uhren/Schmuck	52.48.5	*Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik	52.45.2	*Einzelh. mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	*Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster/Bilder-rahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel* *Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter nicht: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)*

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	*Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln* *Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (Nur: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)*
Nahrungs- und Genussmittel	51.11.1 52.2	*Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt* *Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	*Apotheken*
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	*Einzelh. mit Büchern und Fachzeitschriften (Nur: Fachzeitschr.)* *Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen*

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	aus 52.46 u. aus 52.44.3 u. aus 52.48.1 u. aus 52.45.1	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)* *Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)* *Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)*
Bettwaren	aus 52.41.1	*Einzelh. mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelh. mit Bettw.)*
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)*
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör*
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 u. aus 52.46.1	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)* *Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)*
Kfz-Zubehör	50.30.3	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör*
Kinderwagen	aus 52.44.6	*Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)*
Möbel	52.44.1 u. aus 52.49.9 u. aus 52.44.3 u. aus 52.44.6 u. aus 52.50.1	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln* *Sonstiger Facheinzelh. (daraus nur: Einzelh. mit Büromöbeln)* *Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)* *Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)* *Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.4	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)*
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren*

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08-09/2007
[1] WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Überplanung begrüßt, da hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen gewerblichen Lückenschluss entlang des Tecklenburger Damms erreicht werden kann

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über den angrenzenden Südring bzw. den westlich angrenzenden Tecklenburger Damm mit Rücksicht auf die vorhandene Bushaltestelle.

Im Eckbereich Südring/Tecklenburger Damm wird zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Verkehrsablaufes ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz.

Eine Niederschlagsversickerung ist aufgrund der gewerbebedingten hohen Versiegelungsintensität nicht möglich.
Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Gewerbebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, dass sie der Kanalisation und der Kläranlage schadlos zugeführt werden können.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Zt. keine Bodenbelastungen durch Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBI.NW.S.582) bekannt.

Im Planbereich werden Kampfstoffe nicht erwartet. Da Kampfmittel jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden können wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bodeneingreifende Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen sind.

Es sind keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetztes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Ibbenbüren, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege enthalten sind, innerhalb des Verfahrensbereiches vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Verfahrensgebietes nicht bekannt. Dennoch ist ein Hinweis auf noch unbekannte, eventuell doch vorhandene Bodendenkmäler im Bebauungsplan enthalten.

4.4 Natur und Landschaft, Klimaschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Natur und Landschaft
Der Änderungsbereich betrifft eine Grünlandparzelle ohne Gehölzbewuchs, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 „Aasee“ bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen ist.
Die Nutzung als Dauerkleingarten ist auf dieser Parzelle bisher nicht umgesetzt worden, so dass sich die nunmehr geplante gewerbliche Nutzung des Änderungsbereiches in die sich nordwestlich und südöstlich anschließende gewerbliche Ausweisung einfügt. Die sehr wichtige Grünachse zwischen Aasee und Teutoburger Wald wird von dieser Entwicklung nicht beeinträchtigt, da die nordöstlich angrenzend vorhandene Kleingartenanlage unberührt bleibt.

Naturräumlich liegt das Gelände in der Untereinheit 535.33 „Ibbenbürener Senke“ in der Haupteinheit 535 „Osnabrücker Hügelland“, einer breiten Senke zwischen Dörenther Osning und Schafbergplatte, die mittig von der Ibbenbürerener Aa durchflossen wird. Die hier verbreiteten geologischen Ablagerungen sind Sande und Lehme. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überwiegend als Grünland z.T. auch ackerbaulich genutzt.

Der Verfahrensbereich wird von Podsol-Gley und Typischen Gley eingenommen. Auf diesen Böden befindet sich meist Grünland, auf etwas höher gelegenen Flächen auch Acker, der nur geringe Erträge erzielt.
Die beschriebenen Podsol-Gleye und Typischen Gleye sind keine schutzwürdigen Böden nach dem BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz).

Entsprechend der standörtlichen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet der (nasse) Eichen-Hainbuchenwald. Die folgenden Baum- und Straucharten sind charakteristisch für diese Waldgesellschaft:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Berg-Ahorn (Acer pseudoplanatanus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus oxyacantha und monogyna), Schneeball (Virburnum opulus), Faulbaum (Rhamnus frangula) und Brombeere (Rubus spec.).

Klimaschutz
Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm eingangs formulierten Ziele wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Artenschutz (Vorprüfung)
Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes

herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken und Fettwiese potentiell geeignete Lebensräume für 11 Fledermaus-, 2 Amphibien-, 1 Reptilien- und 26 Vogelarten. Wegen der geringen Größe des Plangebietes und den vorhandenen Vorbelastungen (angrenzende Bebauung, Verkehrsflächen) sowie auf Grund ihrer Lebensraumansprüche können die entsprechenden planungsrelevanten Arten für das Plangebiet unberücksichtigt bleiben.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 10/2013).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Detaillierte faunistische Untersuchungen sind nicht vorhanden und wurden bislang auch nicht für erforderlich gehalten zumal es sich um einen teilweise bebauten sowie von Bebauung umgebenen intensiv genutzten Bereich handelt. Der Stadt Ibbenbüren liegen von daher keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Im Planbereich und im näheren Umfeld liegen keine Naturschutzgebiete, keine Landschafts- oder Wasserschutzgebiete sowie keine Naturdenkmale. Flächen aus dem Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) sowie gem. § 62 LG NRW geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind für den Planbereich und die unmittelbare Umgebung ebenfalls nicht angegeben.

Eingriffsregelung

Der planungsrechtlich bisher als Grünfläche/Dauerkleingärten festgesetzte Verfahrensbereich soll künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und stellt damit die Verbindung zwischen dem nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet (vorhandenes Autohaus) und dem innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 138 „Tecklenburger Damm“ südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet dar.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt.

Die vorliegende Bebauungsplanung wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Änderungsbereiches	3.910 m²
davon	
Gewerbegebiet	3.910 m²

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich.

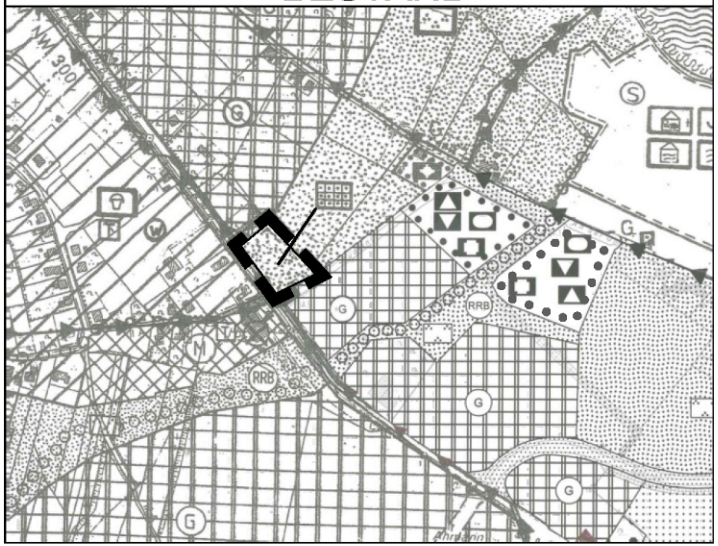
Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die mit der Änderung und Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (z.B. Planungskosten, ökologischer Ausgleich etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden.

Der Stadt Ibbenbüren entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

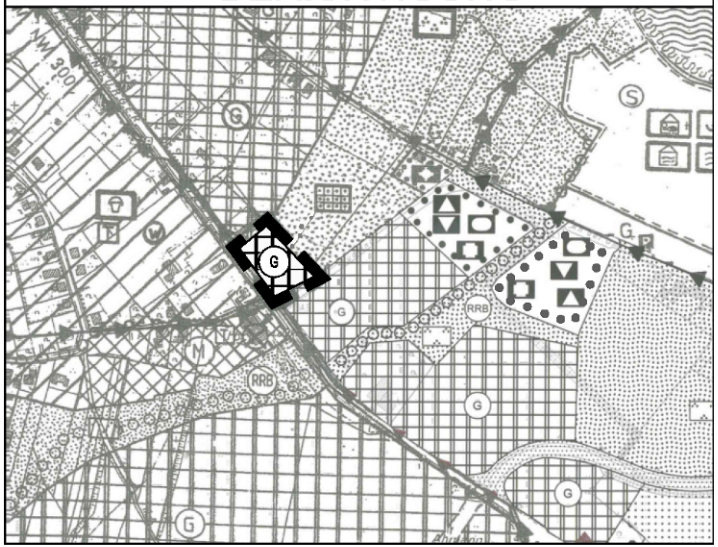
Aufgestellt, Oktober 2013
Überarbeitet im April 2014
H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung

BESTAND



BERICHTIGUNG



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung

Art der baulichen Nutzung

W — Wohnbauflächen

M — Gemischte Bauflächen

G — Gewerbliche Bauflächen

Grünflächen

Dauerkleingärten

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und sonstige Übernahmen

vorhandene Versorgungsleitung

Erläuterung

Bisherige Darstellung:	Grünflächen/Dauerkleingärten
Künftige Darstellung:	Gewerbliche Bauflächen

STADT IBBENBÜREN

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Aasee"

MAßSTAB	1 : 5 000	Stadt Ibbenbüren
DATUM	Oktober 2013	Fachdienst Stadtplanung

NORD

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49477 Ibbenbüren

S 588 A 16483