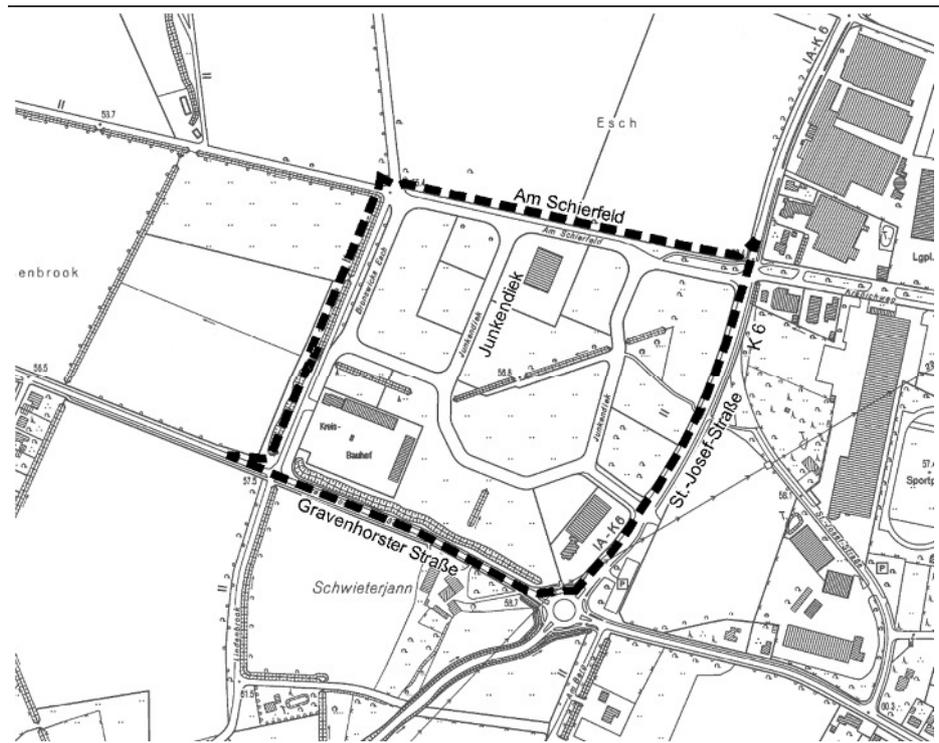


Begründung

Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“

1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Verfahren nach § 13a BauGB



1. Ausfertigung

Stand: ~~12. November 2018~~
30. Januar 2019

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Rahmenbedingungen.....	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB.....	7
3.2 Belange des Umweltschutzes.....	8
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	8
3.3 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- und Entsorgung	9
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB.....	9
3.4 Belange des Verkehrs	9
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB.....	9
3.5 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	10
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	10
4. Inhalt der Änderung	10
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung.....	15
4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	20
6. Durchführung der Planung	20
7. Verfahrensvermerke.....	21

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“ ist ca. 14 Jahre rechtswirksam und der Planbereich wurde bereits umfangreich bebaut. Zwei der dort angesiedelten Firmen haben inzwischen Erweiterungsabsichten vorgetragen. Um diesem Wunsch entsprechen zu können, ist es erforderlich, zwei festgesetzte Fuß-/Radwegverbindungen im Planbereich aufzugeben.

Es handelt sich hierbei um die geplante, aber noch nicht gebaute Verbindung zwischen „Junkendiek“ und dem Kreisverkehr an der „Gravenhorster Straße“. Diese Verbindung wird aus städtebaulicher Sicht für entbehrlich gehalten, weil nur etwa 100 m nördlich die Straße „Junkendiek“ bis an die „St.-Josef-Straße“ führt und der Fußgänger- und Radfahrverkehr von dort gefahrlos nach Norden oder Süden abfließen kann. Durch die Aufgabe dieses Weges kann sich die nordöstlich angrenzende Firma ohne Unterbrechung wunschgemäß nach Südwesten erweitern.

Quer in der als Ringerschließung festgesetzten und gebauten Straße „Junkendiek“ ist bisher eine Fuß-/Radwegverbindung geplant, welche teilweise auf einer alten Wegeparzelle verläuft. Ziel dieser Wegeverbindung war es, innerhalb des Gewerbegebietes attraktive Wegeverbindungen abseits der Erschließungsstraßen zu schaffen. Diese mündeten auf die Überquerungshilfe auf der St.-Josef-Straße, um dort in den östlich angrenzenden Siedlungsbereich zu führen. Aus städtebaulicher Sicht wird auch diese Verbindung für entbehrlich gehalten, da sie nach Westen ohnehin nur eine Fortführung über den „Junkendiek“ bis zur „Konrad-Zuse-Straße“ fände. Fußgänger und Radfahrer können alternativ auf die Straße „Am Schierfeld“ ausweichen. Diese führt im Westen bis zum Haarweg. Die Verbindung vom „Junkendiek“ zur „St.-Josef-Straße“ bleibt als Wegeverbindung erhalten, soll jedoch auf der westlichen Hälfte als Straße ausgebaut werden, um dort eine kleinteiligere Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im Rahmen dieser 1. Änderung werden außerdem die textlichen Festsetzungen, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet definieren, auf der Basis des derzeit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren angepasst. Alle anderen textlichen Festsetzungen werden den aktuellen rechtlichen und städtebaulichen Ansprüchen gemäß neu und insgesamt klarer formuliert.

Ziel

Zwei der im Gewerbegebiet angesiedelten Firmen haben Erweiterungsabsichten vorgetragen, die auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes nicht genehmigt werden könnten. Um jedoch diesem verständlichen Wunsch entsprechen zu können, soll zur Förderung der heimischen Wirtschaft der Bebauungsplan geändert werden.

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

Ziel Nr. 19 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!

Ziel Nr. 20 Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!

Den Erweiterungsabsichten der im Planbereich ansässigen Firmen wird durch die vorliegende Änderung Rechnung getragen. Insoweit wird dem Oberziel Nr. 19 „Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!“ voll umfänglich entsprochen. Indirekt wird auch das Oberziel Nr. 20 „Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!“ erreicht.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss

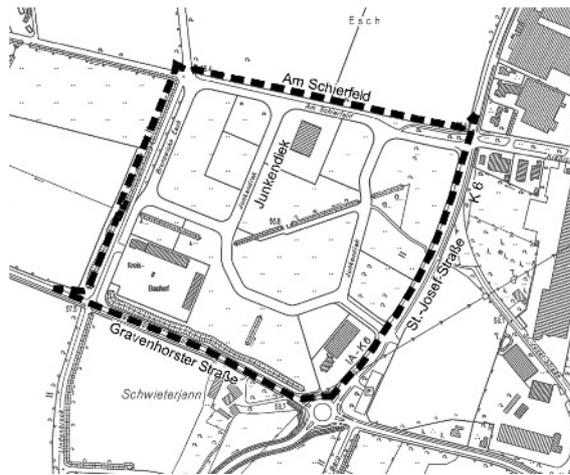
Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes und schließt westlich an die Ortslage des Stadtteiles Ibbenbüren-Schierloh an. Ca. 500 m südlich befindet sich die Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren-West auf der A 30.

Lage und Größe

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes und schließt westlich an die Ortslage des Stadtteiles Ibbenbüren-Schierloh an. Ca. 500 m südlich befindet sich die Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren-West auf der A 30.

Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

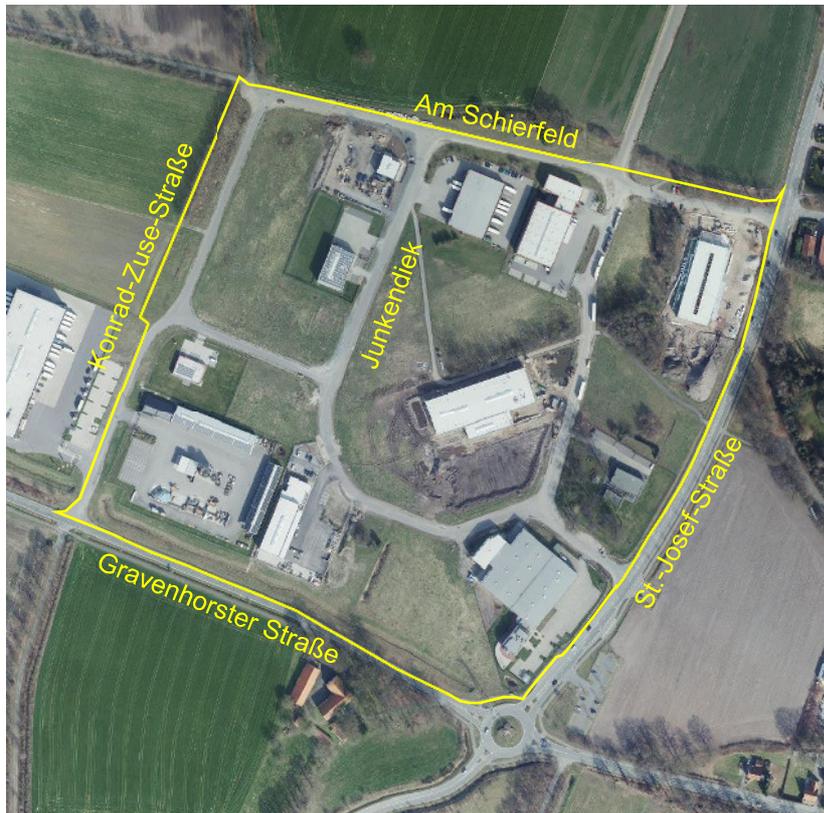
Abb1. Übersicht über den Planbereich



- im Süden durch die Gravenhorster Straße
- im Osten durch die St. Josef-Straße/K8
- im Norden durch die Straße „Am Schierfeld“
- im Westen durch die Konrad-Zuse-Straße

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 eindeutig bestimmt. Im nachfolgenden Luftbild sind die Lage des Planbereiches sowie die nächstgelegenen Straßen gelb markiert.

Abb. 2: Luftbild 2017 (WMS) aus webgis.ibbenbüren

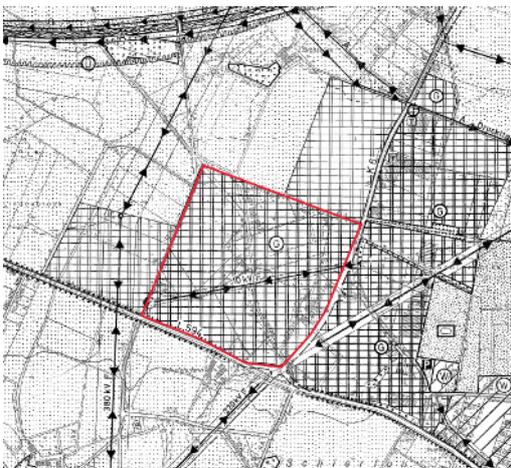


Landesentwicklungsplan - LEP

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu und der Planbereich dieses Bebauungsplanes ist dort als Siedlungsraum dargestellt. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

Regionalplan
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan


Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich dieser Bebauungsplanänderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Die vorliegende Planänderung führt somit nicht zu Widersprüchen mit dem Regionalplan.

FNP
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan


In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

bisheriger B-Plan

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“ ist am 06.03.2004 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten und wurde in 2012 einmal vereinfacht geändert. Der Bebauungsplan setzt neben den Verkehrsflächen nahezu ausschließlich Gewerbe- und Industrieflächen fest. Weite Teile des Planbereiches sind mittlerweile bebaut.

Verfahren nach § 13a BauGB

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine maßvolle Nachverdichtung eines vorhandenen Gewerbe-/Industriegebietes planungsrechtlich vorbereitet. Die Planänderung betrifft den gesamten Planbereich. Insofern handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Mit der Planänderung wird eine neue überbaubare Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt und dabei keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (enger räumlicher, sachlicher, zeitlicher Zusammenhang) berührt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (Angebots-Bebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug) (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).

- Mit der Planänderung wird dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen in attraktiver Lage der Stadt Rechnung getragen, wodurch ebenfalls die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gegeben ist (§ 13a (1) S. 1 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass FFH- und Vogelschutzgebiete betroffen werden (§ 13 a (1) Satz 5 BauGB).

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“ ist ca. 14 Jahre rechtswirksam und der Planbereich wurde bereits umfangreich bebaut. Zwei der dort angesiedelten Firmen haben inzwischen Erweiterungsabsichten vorgetragen. Um diesem Wunsch entsprechen zu können, ist es erforderlich, zwei festgesetzte Fuß-/Radwegverbindungen im Planbereich aufzugeben.

Es handelt sich hierbei um die geplante, aber noch nicht gebaute Verbindung zwischen „Junkendiek“ und dem Kreisverkehr an der „Gravenhorster Straße“. Diese Verbindung wird aus städtebaulicher Sicht für entbehrlich gehalten, weil nur etwa 100 m nördlich die Straße „Junkendiek“ bis an die „St.-Josef-Straße“ führt und der Fußgänger- und Radfahrverkehr von dort gefahrlos nach Norden oder Süden abfließen kann. Durch die Aufgabe dieses Weges kann sich die nordöstlich angrenzende Firma ohne Unterbrechung wunschgemäß nach Südwesten erweitern.

Quer in der als Ringerschließung festgesetzten und gebauten Straße „Junkendiek“ ist bisher eine Fuß-/Radwegverbindung geplant, welche teilweise auf einer alten Wegeparzelle verläuft. Ziel dieser Wegeverbindung war es, innerhalb des Gewerbegebietes attraktive Wegeverbindungen abseits der Erschließungsstraßen zu schaffen. Diese mündeten auf die Überquerungshilfe auf der St.-Josef-Straße, um dort in den östlich angrenzenden Siedlungsbereich zu führen. Aus städtebaulicher Sicht wird auch diese Verbindung für entbehrlich gehalten, da sie nach Westen ohnehin nur eine Fortführung über den „Junkendiek“ bis zur „Konrad-Zuse-Straße“ fände. Fußgänger und Radfahrer können alternativ auf die Straße „Am Schierfeld“ ausweichen. Diese führt im Westen bis zum Haarweg. Die Verbindung vom „Junkendiek“ zur „St.-Josef-Straße“ bleibt als Wegeverbindung erhalten, soll jedoch auf der westlichen Hälfte als Straße ausgebaut werden, um dort eine kleinteiligere Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im Rahmen dieser 1. Änderung werden außerdem die textlichen Festsetzungen, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet definieren, auf der Basis des derzeit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ibbenbüren angepasst. Alle anderen textlichen Festsetzungen werden den aktuellen rechtlichen und städtebaulichen Ansprüchen gemäß neu und insgesamt klarer formuliert.

Abb. 5: Planauszug – Gegenüberstellung



Auszug auf dem rechtsverbindlichen B-Plan

Planentwurf der 1. Änderung

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Immissionen – Klima/Energie)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Arbeitsverhältnisse

Der gesamte Planbereich schafft die Voraussetzungen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Er liegt umgeben von weiteren Gewerbegebieten direkt an der Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren-West.

Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass NRW werden über das zulässige Maß hinausgehende Immissionen, die vom Gewerbegebiet ausgehen, bzw. nach dort einwirken, nicht erwartet.

3.2 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Das Gewerbegebiet ist auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 hinsichtlich der notwendigen Abstände zwischen den potentiellen im Gebiet emittierenden Nutzungen und angrenzend zu schützenden Nutzungsarten gegliedert. So wird verhindert, dass unzulässige Belastungen für umliegende schützenswerte Nutzungen - hier vorhandene Wohngebäude im Außenbereich - eintreten. Besondere Lärmbelastungen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für eine gewerbliche Nutzung liegen nicht vor. Um Konflikte aus dem Nebeneinander unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen zu unterbinden, werden die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Geltungsbereich als unzulässig erklärt.

Da Bebauungspläne in aller Regel als Angebotsplanung zu betrachten und weil bei der Aufstellung die Betriebsarten, die sich eventuell ansiedeln, noch nicht bekannt sind, kann erst im anschließenden Genehmigungsverfahren über die Einhaltung der Störfallverordnung entschieden werden.

Natur und Landschaft

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet, da hier lediglich Verkehrsflächen (Fuß-/Radwege) in Bauflächen (Gewerbe) geändert werden. Die Änderungen wirken sich nicht negativ auf Natur- und Landschaft aus. Des Weiteren sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiete und Naturdenkmäler verortet. Flächen aus dem Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie gem. § 62 LandschaftsGesetz NRW geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind für den Planbereich und die unmittelbare Umgebung nicht bekannt.

Da die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V. m. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Demnach ist im vorliegenden Fall eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die zulässige Grundfläche liegt dabei deutlich unterhalb der geforderten Grenze von 20.000 m² nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB.

Artenschutz

Da sich im Vergleich zwischen der bisher gültigen Fassung und der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen ergeben, die sich artenschutzrechtlich negativ auswirken, wird von einer gesonderten Artenschutzprüfung abgesehen.

Klima

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt. So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen und durch angepasste Maßnahmen eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

3.3 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- und Entsorgung

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft + Infrastruktur

Die gewerbliche Entwicklung am westlichen Rand von Ibbenbüren hat sich aufgrund seiner Lagegunst mit der direkten Anbindung an die Bundesautobahn A 30 als sehr marktgängig erwiesen. Eingeleitet durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“, weitergeführt durch die beiden Ergänzungen Nr. 44 a im Norden und 44 b im Westen und im Zusammenspiel mit den älteren Gewerbegebietsflächen östlich der St.-Josef-Straße ist hier das gefragteste Gewerbegebiet Ibbenbürens entstanden.

Die Vermarktung der Grundstücke in den o.g. Gewerbegebieten läuft sehr gut, so dass schon kurzfristig ein Bedarf an weiteren gewerblich nutzbaren Bauflächen besteht. Tatsächlich liegen bereits zwei weitere konkrete Ansiedlungswünsche für den westlichen Teil des Planbereiches vor. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels verfolgt die Stadt Ibbenbüren das Ziel, junge Familien durch ein großes Angebot an attraktiven Arbeitsplätzen an die Stadt zu binden. Dies wiederum kann nur durch eine gezielte Ansiedlungspolitik erfolgen, indem die Stadt geeignete gewerbliche Bauflächen vorhält.

Kanalisation

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandene Trennkanalisation gesammelt und der Kläranlage bzw. der nächsten Vorflut zugeführt. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalleitungen ist gewährleistet.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung des gesamten Planbereichs mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird weiterhin durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann über das vorhandene, bzw. zu ergänzende Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.

Abfall

Der anfallende Müll wird gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.4 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV

Der Planbereich ist gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. In rund 400 m Entfernung vom südöstlichen Rand des Planbereiches ist auf der Gravenhorster Straße (ehemals St.-Josef-Straße) die Haltestelle „St.-Josef-Straße“ des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM) zu erreichen. Von dort verkehrt die Buslinie 230 der RVM, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens verbindet.

Kraftfahrzeuge

Der Planbereich ist hervorragend an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. An der Ostseite verläuft die St.-Josef-Straße/K 6, welche nach Süden direkt über die Anschlussstelle Ibbenbüren-West an die Autobahn A 30 anschließt. Am südlichen Rand des Planbereiches verläuft die Gravenhorster Straße/L 594. Auch diese führt nach Osten ebenfalls direkt zur Autobahnanschlussstelle. Weiter nach Osten führt sie in die Innenstadt Ibbenbürens und nach Westen in die Nachbarstadt Hörstel.

Fußgänger / Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer befinden sich an der Gravenhorster Straße/L 594 und der St.-Josef-Straße/K6 separate Fuß-/Radwege, die den Planbereich sehr gut an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt anbinden. An der Nordseite des Gewerbegebietes verbindet ein Fuß-/Radweg die Sackgasse der Gravenhorster Straße (ehemalige St.-Josef-Straße) mit der K6 und führt darüber hinaus über die Straßen des Gewerbegebietes in etwa 400 m nach Norden bis zum überörtlichen Radweg entlang der Ibbenbürener Aa.

3.5 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

Ziel Nr. 19 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!

Ziel Nr. 20 Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!

Den Erweiterungsabsichten der im Planbereich ansässigen Firmen wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Insoweit wird dem Oberziel Nr. 19 „Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!“ voll umfänglich entsprochen. Indirekt wird auch das Oberziel Nr. 20 „Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!“ erreicht.

4. Inhalt der Änderung

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“ werden im Rahmen dieser 1. Änderung nachfolgende Festsetzungen getroffen, die im Vergleich zur Ursprungsfassung anders gefasst werden:

Art der baulichen Nutzung

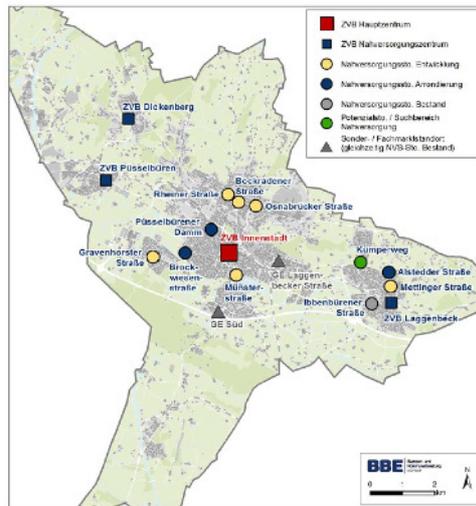
Die Art der baulichen Nutzung wird lediglich in der Weise geändert, dass die beiden Fuß-/Radwege vom Kreisverkehr auf der „Gravenhorster Straße“ bis zum „Junkendiek“ und quer in der Ringschließung „Junkendiek“ entfallen und hier ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Dies dient der Erweiterungsabsicht zweier dort bereits angesiedelter Firmen. Im Übrigen wird über die Neuformulierung der textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von Vorhaben konkreter geregelt als in der Ursprungsfassung.

Einzelhandels- u. Zentrenkonzept

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 10. November 2016 die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2008 beschlossen. Damit gilt diese Aktualisierung nun als Konzept für die städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (6) Nr. 11 und § 9 (2a) S. 2 BauGB.

Auf der Grundlage dieses Konzeptes kann über entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen die Ansiedlung, die Erweiterung bzw. die Änderung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert und entsprechende Rechtssicherheit geschaffen werden. Im EZK sind zur Steuerung des Einzelhandels der Stadt Ibbenbüren räumliche Bereiche festgelegt, die für die Aufnahme von Einzelhandelsnutzungen bestimmt sind.

Die Zielvorstellung für Ibbenbüren geht von einer Hierarchie der Zentren aus, nach der dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zukommt, gefolgt von den drei Nahversorgungszentren Laggenbeck, Püsselbüren und Dickenberg. Die Lage dieser Versorgungsbereiche ist der nachfolgenden Abbildung (Abb. 93 aus der Aktualisierung des EZK) zu entnehmen.

Abb. 6: Auszug aus Aktualisierung EZK


Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Alle vier Zentren sind entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als zentrale Versorgungsbereiche definiert und übernehmen damit eine wichtige Versorgungsfunktion, die es zu stärken und zu entwickeln gilt. Zusätzlich zu den vier zentralen Versorgungsbereichen wurden zwei Bereiche als sogenannte Sonder-/Fachmarktstandort, sechs Bereiche als Nahversorgungsstandort mit Entwicklungspotential und je ein Bereich als Nahversorgungsstandort zur Arrondierung, zur Bestandserhaltung und als Suchbereich gekennzeichnet.

Die nachfolgende Grafik zeigt die wesentlichen funktionalen Zuordnungen nach Standortkategorien sowie die hiermit verbundenen Leitlinien und Grundsätze für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen.

Abb. 7: Auszug aus Aktualisierung EZK

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
Hauptzentrum	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig
Nahversorgungszentren	kleinflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig
Entwicklungsstandorte der Nahversorgung	nicht zulässig	klein- / großflächig* (großflächig unter bestimmten Voraussetzungen)	nicht zulässig
Nahversorgungsstandorte Arrondierung	nicht zulässig	klein- / großflächig* (großflächig unter bestimmten Voraussetzungen)	nicht zulässig
Bestandsstandorte Nahversorgung	nicht zulässig	Bestandsschutz	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 % max. 2.500 qm
Sonstige Standorte	„Ibbenbürener Laden“*	„Ibbenbürener Laden“**	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 % max. 2.500 qm
Ausgewiesene Sonder- und Fachmarktstandorte	nicht zulässig	nicht zulässig	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %; max. 2.500 qm

*ggf. Nachweis der Verträglichkeit; ** in begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung

Quelle: eigene Darstellung

An die Festlegung der Versorgungsbereiche gekoppelt ist die Feinsteuerung über die Festlegung der für Ibbenbüren als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente. Die Herleitung der Sortimente orientiert sich sowohl an der Bestandsstruktur als auch an den zukünftigen Entwicklungsoptionen. Diese sogenannte „Ibbenbürener Sortimentsliste“ unterscheidet nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.

Ibbenbürener Sortimentsliste 2016

WZ: Klassifikation Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt 2008

Sortimentsgruppe	Nr. nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/ Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel *	aus 47.75.0
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/ Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren) *	aus 47.2
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2
* auch zentrenrelevantes Leitsortiment lt. LEP NRW	
Zentrenrelevante Sortimente	
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	aus 47.78.9
Antiquariate	aus 47.79.2
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf	aus 47.73.0
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	aus 47.78.1
bespielte Ton- und Bildträger	aus 47.63.0
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse	aus 47.78.3
Bücher	aus 47.61.0
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)	aus 47.71.0
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software	aus 47.41.0
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54.0
Foto-/ Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)	aus 47.78.2
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)	aus 47.43.0
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher	aus 47.71.0
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke	aus 47.59.9
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations-/ Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)	aus 47.51.0
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	aus 47.59.9
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)	aus 47.59.2
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.78.9
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	aus 47.59.9
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)	aus 47.72.2
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel	aus 47.74.0
Pelz- und Kürschnerwaren	aus 47.71.0
Pokale, Vereinsbedarf	aus 47.78.9
Sammlerbriefmarken, -münzen	aus 47.78.3

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	aus 47.62.2
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik	aus 47.76.1
Schuhe (ohne Sportschuhe)	aus 47.72.1
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielekonsolen)	aus 47.65.0
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2
Sportbekleidung und -schuhe	aus 47.64.2
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör	aus 47.42.0
Uhren und Schmuck	aus 47.77.0
Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)	aus 47.59.9
Zeitschriften und Zeitungen	aus 47.62.1
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Antiquitäten und antike Teppiche	aus 47.79.1
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)	aus 47.65.0
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)	aus 47.52
Bettwaren (ohne Bettwäsche)	aus 47.51.0
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune	aus 47.52.3
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße	aus 47.76.1
Boote und Zubehör	aus 47.64.2
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)	aus 47.54.0
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)	aus 47.54.0
Erotikartikel	aus 47.78.9
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.1
Fußbodenbeläge, Tapeten	aus 47.53.0
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)	aus 47.59.1
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)	aus 47.52.3
Herde, Ofen, Kamine	aus 47.52.3
Kinderwagen, Kindersitze	aus 47.78.9
Matratzen und Lattenroste	aus 47.59.1
Musikinstrumente und Musikalien	aus 47.59.3
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Rollläden, Rollos, Markisen	aus 47.78.9
Sauna	aus 47.52.3
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)	aus 47.59.9
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)	aus 47.64.2
Teppiche (Einzelwaren), Brücken, Läufer	aus 47.53.0
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2

Vorhänge und Gardinen	aus 47.53.0
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.78.9
Wohnmöbel (inkl. Büro-/ Küchen-/ Badmöbel)	aus 47.59.1
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel, ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2

Der vorliegende Planbereich gehört nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum) der Stadt Ibbenbüren. Außerdem gehört er auch nicht zu den Bereichen, in denen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert werden soll (sog. Sonder-/Fachmarktstandorte). Daher wird im hier vorliegenden Bebauungsplan der gesamte Einzelhandel mit den in der „Ibbenbürener Liste“ aufgeführten Sortimenten ausgeschlossen. 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 (3) BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Die über die Ibbenbürener Sortimentsliste hinausgehenden nicht zentren-, bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Planbereich allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung Die bisher getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Gebäudehöhe bleiben im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Bauweise Es bleibt im gesamten Planbereich bei den bisher festgesetzten Bauweisen.

Baugrenzen und Baulinien Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden lediglich in den Bereichen der entfallenen Fuß-/Radwege dieser neuen Situation angepasst.

Verkehrsflächen Innerhalb des Änderungsbereiches werden zwei festgesetzte Fuß-/Radwegverbindungen aufgegeben, damit die angrenzenden Firmen ihre Betriebe erweitern können.

Es handelt sich hierbei um die geplante, aber noch nicht gebaute Verbindung zwischen „Junkendiek“ und dem Kreisverkehr an der „Gravenhorster Straße“. Diese Verbindung wird aus städtebaulicher Sicht für entbehrlich gehalten, weil nur etwa 100 m nördlich die Straße „Junkendiek“ bis an die „St.-Josef-Straße“ führt und der Fußgänger- und Radfahrverkehr von dort gefahrlos nach Norden oder Süden abfließen kann. Durch die Aufgabe dieses Weges kann sich die nordöstlich angrenzende Firma ohne Unterbrechung wunschgemäß nach Südwesten erweitern.

Quer in der als Ringschließung festgesetzten und gebauten Straße „Junkendiek“ ist bisher eine Fuß-/Radwegverbindung geplant, welche teilweise auf einer alten Wegeparzelle verläuft. Ziel dieser Wegeverbindung war es, innerhalb des Gewerbegebietes attraktive Wegeverbindungen abseits der Erschließungsstraßen zu schaffen. Diese mündeten auf die Überquerungshilfe auf der St.-Josef-Straße, um dort in den östlich angrenzenden Siedlungsbereich zu führen. Aus städtebaulicher Sicht wird auch diese Verbindung für entbehrlich gehalten, da sie nach Westen ohnehin nur eine Fortführung bis zur „Konrad-Zuse-Straße“ fände. Fußgänger und Radfahrer können alternativ auf die Straße „Am Schierfeld“ ausweichen. Diese führt im Westen bis zum Haarweg. Die Verbindung vom „Junkendiek“ zur „St.-Josef-Straße“ bleibt als Wegeverbindung erhalten, soll jedoch auf der westlichen Hälfte als Straße ausgebaut werden, um dort eine kleinteiligere Aufteilung der Grundstücke zu ermöglichen.

Grünflächen Grünflächen werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

1.2 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Unzulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Die gem. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten und in § 9 BauNVO in Industriegebieten als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungsarten werden hier für unzulässig erklärt, um zu gewährleisten, dass die Bauflächen ausschließlich einer typisch gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben und nicht durch Nutzungen belegt werden, die auch in anderen Gebietstypen ansiedeln könnten.

1.3 Einzelhandelsbetriebe

(gem. Sortimentsliste der Stadt Ibbenbüren November 2016)

Zulässig sind im gesamten GE- und GI-Gebiet:

Nicht zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Großflächigkeit

Ausnahmsweise können im gesamten GE- und GI-Gebiet zugelassen werden:

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.

Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Nicht zulässig sind im gesamten GE- und GI-Gebiet:

Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Haupt-, Rand- und Nebensortimenten.

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche Ibbenbürens werden die vorab genannten Festsetzungen getroffen. Der vorliegende Planbereich gehört nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum) der Stadt Ibbenbüren. Außerdem gehört er auch nicht zu den Bereichen, in denen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert werden soll (sog. Sonder-/Fachmarktstandorte). Daher wird im hier vorliegenden Bebauungsplan der gesamte Einzelhandel (mit der o.g. Ausnahme) mit den in der „Ibbenbürener Liste“ aufgeführten Sortimenten ausgeschlossen. Die über die Ibbenbürener Liste hinausgehenden nicht zentren-, bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Planbereich allgemein zulässig.

- 1.4 *Der Planbereich ist gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Plandarstellung festgelegten Abstandsklassen.*
- a) *Gem. § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren, bzw. der niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.*
- b) *Abweichend von Nr. 1.4 a) sind die in der Abstandsliste 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.*

Die Bauflächen sind nun nicht mehr auf der Grundlage der Abstandsliste 1998, sondern auf der des aktuellen Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 hinsichtlich der notwendigen Abstände zwischen den zukünftig im Plangebiet emittierenden Nutzungen und angrenzend zu schützenden Nutzungsarten gegliedert. Durch diese Gliederung des Gewerbegebietes wird der erforderliche Immissionsschutz zwischen den ansiedelnden Betrieben und den im Umfeld vorhandenen schützenswerten Nutzungen sichergestellt. Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren bzw. niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch hier der Immissionsschutz gesichert ist. Darüber hinaus kann bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten des Abstandserlasses die Abstandsklasse der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden, wenn der Immissionsschutz gewährleistet ist. Diese Ausnahmen ermöglichen eine auf den konkreten Betrieb ausgerichtete Entscheidung wann der Immissionsschutz gewährleistet ist. Da während der Aufstellung die Betriebsarten, die sich eventuell ansiedeln in der Regel noch nicht bekannt sind, kann erst im anschließenden Genehmigungsverfahren über die Einhaltung der Störfallverordnung entschieden werden.

Der Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Betriebsinhaber dient dem Schutz einer möglichst uneingeschränkten gewerblichen oder industriellen Nutzung dieser Flächen.

- 1.5 *Werbeanlagen sind gemäß § 25/28 StrWG NRW im 20m-Bereich zur Landesstraßen nicht zulässig. Im 20-40 m Bereich bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße. Bei eventuellen Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbaulastträger der L 594 in jedem Einzelfall zu beteiligen. Dies gilt auch für frei stehende Werbeanlagen außerhalb der 20m-Zone. Ansonsten sind Werbeanlagen im gesamten Planbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.), nur zulässig wenn die*

Oberkante der Werbeanlagen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.

Durch die Regelungen hinsichtlich möglicher Werbeanlagen soll ein negatives Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und eine negative optische Wirkung in den Landschaftsraum hinein vermieden werden. Außerdem wird so den Belangen des Landesbetriebs Straßenbau NRW und den Regelungen des StraßenWegeGesetzes NW Rechnung getragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 *Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.*

2.2 *Die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt des Dachaufbaues) bezieht sich auf die jeweils in den öffentlichen Verkehrsflächen gekennzeichneten zukünftigen Höhen der fertiggestellten Straßen vor dem jeweiligen Gebäude. Bei mehr als einer angrenzenden Erschließungsanlage ist ein entsprechender Mittelwert zu berücksichtigen.*

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wird erreicht, dass maximal 80 % der jeweiligen Grundstücksflächen überbaut werden und somit 20 % unbebaut bleiben. So wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Da in gewerblich genutzten Gebieten mangels kalkulierbarer Geschosshöhen eine Gebäudehöhenbegrenzung durch die Festsetzung von höchstzulässigen Vollgeschossen oftmals nicht wirkt, wird diese hier über die zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe der Erschließungsanlagen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen verfolgen das städtebauliche Ziel eine Staffelung der Gebäudehöhen von hohen Gebäuden im Kernbereich (G1) hin zu niedrigeren Gebäuden zu den Randbereichen zu erreichen.

3. Bauweise

3.1 *Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)*

In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist gemäß § 22 (4) BauNVO die Länge der Gebäude nicht begrenzt. Die erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

3.2 *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:

a) *Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (3,00 m) einzuhalten.*

b) *Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.*

c) *Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.*

In Gewerbe- und Industriegebieten werden sehr häufig Gebäude gewünscht und benötigt, die länger als die gemäß § 22 (2) BauNVO allgemein zulässigen 50 m sind. Daher wird hier von einer Begrenzung der Länge der Gebäude abgesehen.

Die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, die Schnittstelle zwischen den Nebenanlagen auf den Grundstücken und den öffentlichen Räumen besser zu gestalten.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

4.1 *Gem. § 51 LWG ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des DWA-Regelwerkes A 138 zu errichten und zu betreiben.*

- 4.2 *Ansonsten ist im gesamten GE-Gebiet das übrige anfallende Niederschlagswasser nach den Grundsätzen des Trennverfahrens (sog. Trennerlass vom 26.05.2004 – IV – 9031001 2104) über die öffentliche Regenwasserkanalisation in das nordwestlich gelegene Regenwasserklär- und –rückhaltebecken einzuleiten.*

Eine gutachterliche Stellungnahme zu den Bodenverhältnissen und zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet von November 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass zwar eine mehr als ausreichende Durchlässigkeit des Bodens vorhanden ist, jedoch aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände eine Versickerung von Niederschlagswasser nur im nördlichen Teil des Planbereiches erfolgen kann. In Abstimmung mit der Haltung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt wird jedoch die Versickerung des gesamten Dachflächenwassers auf den Grundstücken festgesetzt, da diese aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens trotz der zeit- und teilweise hohen Grundwasserstände für gesichert möglich gehalten wird. So kann zumindest ein Teil der bisher auf der Fläche stattfindenden Grundwasserneubildung erhalten bleiben.

5. Bindungen für Bepflanzungen

- 5.1 *Die gemäß Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen. Dies gilt auch bereits in der Bauphase.*
- 5.2 *Die gemäß Planzeichnung mit einem Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als mittelgroße bis große heimische, standortgerechte Laubbäume 1.- 2. Ordnung in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und 1 m Tiefe auszuführen.*
- 5.3 *Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und diese dauerhaft zu erhalten.*
- 5.4 *Auf Pkw- und Lkw-Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NRW ist für jeweils 8 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer, standortgerechter Laubbaum (2. - 3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und 1m Tiefe auszuführen.*

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung. Außerdem werden durch die Erhaltungs- und Pflanzgebote von Bäumen und Gehölzen gestalterische Aufwertungen des Gewerbegebietes erreicht. Dabei ist mit positiven klein-klimatischen und ökologischen Auswirkungen zu rechnen.

4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlagen Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 3 - 5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV NRW S. 90)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Grundgesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3546)

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007

Gutachten

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren in der Fassung der Aktualisierung durch die BBE, Standort- und Kommunalberatung, Münster, vom November 2016

Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (05451/942910) oder die Polizei zu verständigen
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/583054, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
5. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachtes oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.
6. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen 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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
7. Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.
8. Von einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 16,57 ha groß und wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	ca. 125.626 m ²	~ 75,84 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 28.825 m ²	~ 17,40 %
Fuß-/Radwege	ca. 322 m ²	~ 0,19 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 9.991 m ²	~ 6,03 %
Verkehrsgrün	ca. 892 m ²	~ 0,54 %
Gesamtfläche	165.656 m ²	100,00 %

6. Durchführung der Planung

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird zwei der dort angesiedelten Firmen die gewünschte Betriebserweiterung ermöglicht. Mit einer zeitnahen Umsetzung dieser Erweiterungen ist zu rechnen. Gleichzeitig muss die Stadt Ibbenbüren zwei bisher festgesetzte Fuß-/Radwegverbindungen nicht herstellen.

7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

- § 2 (1) BauGB** 14.03.2018 Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 14.03.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2018 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht.
- § 3 (1) BauGB** 30.07.2018 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- 29.08.2018
- Es wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen.
- § 4 (1) BauGB** 30.07.2018 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
- 29.08.2018
- Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier nicht einzeln aufgeführt. Sie finden aber weitgehend im Plan oder in der Begründung ihre Berücksichtigung, bzw. es wird auf die angesprochenen Themen eingegangen.
- § 3 (2) BauGB** 02.01.2019 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behör-
- 01.02.2019 denbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- Die im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB vorgetragenen Anregungen sind in der beigefügten Abwägungstabelle inhaltlich wiedergegeben. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten.
- § 10 (1) BauGB** 20.03.2019 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
- Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“ gemäß § 10 (1) BauGB einschließlich geringfügiger Ergänzungen (lila-Eintragungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung) als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 12. November 2018

ergänzt gemäß Satzungsbeschluss vom 20. März 2019

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.
Steggemann

gez.
Manteuffel