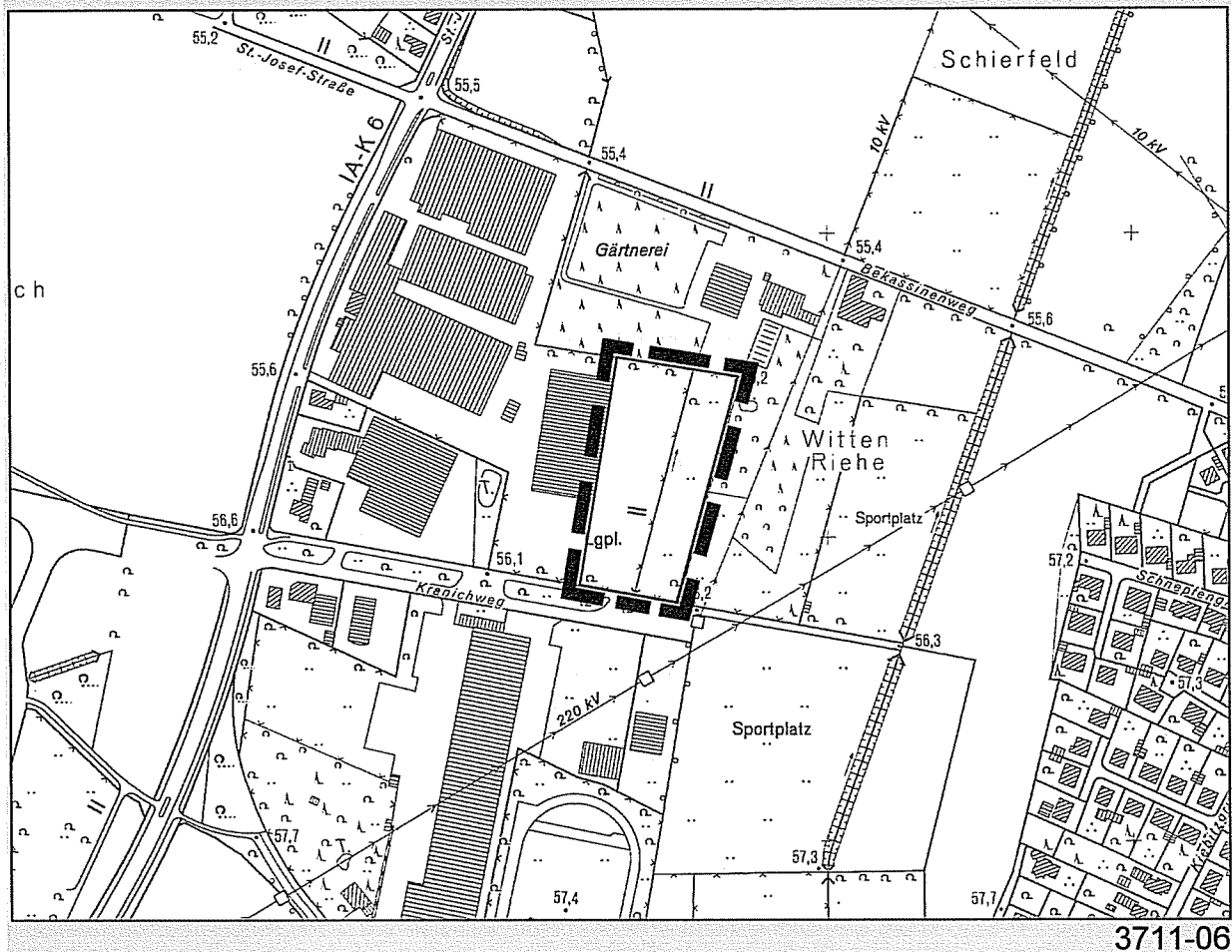


Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 39a „St. Josef Straße“

der Stadt Ibbenbüren

(§ 13 a BauGB)



Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Aufstellungsbeschluss/ Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 4.4 Ökologische Bestandserhebung, Eingriffsregelung, Umweltbericht
 - 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf bauliche Nutzung einer bislang als Wasserfläche/Grabenparzelle im Bebauungsplan festgesetzten Fläche vor.

Nachdem die gewerbliche Nutzung des Flurstückes 32 (ehemals Geesmann) auf die Fa. Gerhards übergegangen ist, soll dieser Bereich vom bisherigen Firmengelände Gerhards aus übergangslos mitgenutzt werden.

Aus betrieblichen Gründen ist eine durchgehende Nutzung sowie aus Sicherheitsgründen eine Gesamteinfriedung des Firmengrundstückes zwingend erforderlich. Um dies entsprechend umsetzen zu können ist eine Überplanung der Grabenfläche als überbaubare Fläche erforderlich.

Da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, kann die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

2. Aufstellungsbeschluss/ Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am beschlossen, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a „St. Josef Straße“ durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung eindeutig festgesetzt und zudem der vorangehenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße gewerbliche Nutzung im Übergang der Grundstücke Flurstück 208 und 32 in der Flur 151 der Gemarkung Ibbenbüren geschaffen werden.

Anlässlich eines mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt) durchgeführten Ortstermins konnte festgestellt werden, dass aufgrund angrenzender Nutzungen und jahrelanger Nichtunterhaltung die Funktion als Gewässer nicht mehr gegeben ist, so dass aus der Sicht der Wasserwirtschaft einer Beseitigung des Grabens an dieser Stelle zugestimmt werden kann.

Im Rahmen dieser Änderung werden daher die überbaubaren Flächen miteinander verbunden. Entsprechend den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbeflächen wird eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist wie bisher über den Kranichweg bzw. die St. Josef Straße sichergestellt.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Oberflächenwasser vom bisherigen Grundstück Geesmann kann, soweit es bisher dem überplanten Graben zugeführt worden ist, über das Entwässerungssystem der Firma Gerhardi abgeleitet werden.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Altlasten liegen der Stadt Ibbenbüren nicht vor.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

4.4 Ökologische Bestandserhebung, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Das Gewässer 1041 beginnt unmittelbar hinter dem Zaun am Kranichweg zwischen den Grundstücken Gerhardi und ehemals Geesmann. Von dort verläuft das Gewässer in nördlicher Richtung bis zur Grundstücksgrenze und knickt dann außerhalb des Änderungsbereiches rechtwinkelig nach Osten ab.

Beiderseits des Gewässers grenzen Betriebs- und Lagerflächen an, die zum Teil bebaut, gepflastert oder geschottert sind.

Das Gewässer 1041 ist ein schmaler, flacher Graben (ca. 1-1,2m Böschungsweite). In weiten Abschnitten war der Graben z.Z. der Begehung trocken. Lediglich im mittleren Abschnitt stand etwas Wasser (Oberflächenwasser vom Grundstück ehemals Geesmann). Ca. 50 m nach seinem Beginn ist das Gewässer bereits auf einer Länge von ca. 40 m verrohrt.

Entlang des Gewässers 1041 stocken einige Baumgruppen. Im Süden unmittelbar am Zaun wachsen an der Westseite einige Stieleichen und eine Birke (Brusthöhendurchmesser: BHD ca. 0,2 bis 0,4m). Im weiteren Verlauf vor dem Beginn der Verrohrung stocken ebenfalls einige Stieleichen (BHD ca. 0,2-0,3m). In der Nordhälfte des Grabens kommt an der Ostseite etwas Erlen- und Weidenjungwuchs auf. Unmittelbar im Knick des Gewässers an der Nordgrenze des Firmengeländes steht eine große zweistämmige Baumweide (BHD > 1,0 m).

Im Graben und an seinen Böschungen dominieren ruderales Gras- und Staudenfluren u.a. mit Knaulgras, Rotschwingel, Straußgräsern, Bärenklau, Vogelwicke, Großer Brennnessel, Ackerkratzdistel und Brombeere. Lediglich ganz vereinzelt kommen etwas Flatterbinse und Rohrkolben vor. Eine typische Wasserpflanzen-, Ufer- oder Röhrichtvegetation ist nicht vorhanden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung handelt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, 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 und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3), S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

4.5 Bodenordnende Maßnahmen

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 etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden.

Aufgestellt im November 2009

H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung