- Entwurf zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB -

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet Buchholzer Damm“

1. Erfordernis der Planung

Für die Stadt Ibbenbüren, wie auch für die gesamte Region, ist es von besonderer Bedeutung, alternativ zu den Arbeitsplätzen des Bergbaus verstärkt weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Daher ist es zwingend erforderlich, rechtzeitig Flächen planungsrechtlich abzusichern, die die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht.

Im nordwestlich vom Ibbenbürener Zentrum gelegenen Stadtteil Dickenberg gibt es zurzeit kein Gewerbegebiet. Jedoch existieren in den Wohngebieten, Mischgebieten und im Außenbereich einige im wesentlichen ortsteilbezogene Gewerbebetriebe. Da diesen Betrieben aus planungsrechtlichen Gründen häufig keine angemessenen und erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden können, ist beabsichtigt, am Ortsrand des Siedlungsgebietes südlich der Straße „Buchholzer Damm“ ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Dieses Gewerbegebiet soll insbesondere der Ansiedlung ortsteilbezogener Gewerbebetriebe dienen und dem bereits im Planbereich vorhandenen Betrieb (Reisemobilvertretung) Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes ist außerdem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung liegt zurzeit der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vor.

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

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - ist der Planbereich als Agrarbereich und überlagernd als Erholungsbereich dargestellt. Von einer Änderung des Gebietsentwicklungsplanes kann jedoch abgesehen werden, da die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Siedlungsbereiche lediglich deren allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage bestimmen (Landesplanerische Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 14. Juli 1999 und 17. April 2000).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren wird der Planbereich zukünftig statt als Fläche für die Landwirtschaft als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der gesamte Planbereich unterliegt gemäß Landschaftsplan „Schafbergplatte“ der Schutzausweisung Landschaftsschutzgebiet. Diese Ausweisung soll im Rahmen der Bebauungsaufstellung aufgehoben werden, da das Plangebiet bereits durch die vorhandenen Verkehrsflächen (Rheiner Straße, Hopstener Straße, Buchholzer Damm) und den vorhandenen Gewerbebetrieb geprägt sind. Insoweit ist die Inanspruchnahme der zwischen diesen bereits genutzten Flächen gelegenen Bereiche gerechtfertigt.

3. Planbereichsabgrenzung

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt. Überschlägig wird das Plangebiet wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Südseite der Straße „Buchholzer Damm/K 17“
- im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Ibbenbüren, Flur 7, Flurstück 473, Flur 15, Flurstück 919
- im Süden und Westen durch die Nord- bzw. Ostseite der „Rheiner Straße/L 501“ und „Hopstener Straße/L 504“

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Das Grundstück Gemarkung Ibbenbüren, Flur 15, Flurstück 919 sowie die dort aufstehenden Gebäude werden vom dort ansässigen Reisemobilvermietungsbetrieb genutzt. Im Gebäude Rheiner Straße 312 sind das Büro und die Wohnung des Betriebsinhabers untergebracht. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden als Acker, Wiese bzw. als Garten genutzt. Entlang der ehemaligen Wegefläche (Parzelle 475) sind beidseits einige Einzelbäume sowie in einem Teilbereich eine Hecke vorhanden.

Westlich des Planbereiches schließt sich der Siedlungsbereich Dickenberg an. Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Prägend ist an der Ostseite außerdem eine etwa 100 m lange Hecke mit vielen alten großkronigen Einzelgehölzen, die sich direkt am Plangebietsrand befindet. Nördlich des Buchholzer Dammes befindet sich außerdem eine Lagerhalle des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, ÖPNV

5.1 Erschließung

Der Planbereich ist direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Zufahrten in das Plangebiet von den Landesstraßen (Rheiner Straße/L 501, Hopstener Straße/L 504) aus werden ausgeschlossen. Erst deutlich außerhalb des Einmündungsbereiches Buchholzer Damm/Hopstener Straße sind Zufahrten vom Buchholzer Damm/K 17 zu den Gewerbebetrieben zulässig.

Für den Einmündungsbereich Hopstener Straße/Rheiner Straße werden zurzeit Überlegungen angestellt einen Kreisverkehr einzurichten. Die Planungsüberlegungen sind jedoch noch nicht so weit, dass eine Berücksichtigung in diesem Planverfahren möglich wäre. Wenn die Einrichtung eines Kreisverkehrs das Plangebiet dieses Bebauungsplanes betreffen sollte, wäre hier ebenso ein Änderungsverfahren erforderlich wie auf der anderen Seite für den Bebauungsplan Nr. 9 „Dickenberg-Süd“

Eine innere öffentliche Erschließung des Plangebietes ist auf Grund seiner geringen Größe nicht erforderlich.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen und wird über die vorhandenen und je nach Bedarf zu erweiternden Ortsnetze sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation westlich der Rheiner Straße und von dort der zentralen Kläranlage in Püsselbüren zugeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern (textl. Festsetzung Nr. 3). Als Versickerungsbereich kann das Plangebiet ab der Störungszone Richtung Osten genutzt werden (Bodenuntersuchung durch die Planungsgemeinschaft PG5, Münster vom 11. April 2000). Auf Grund dieser Versickerungsverpflichtung sind nur Betriebe zulässig, die nachweisen können, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser unbelastet ist.

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf der Rheiner Straße, der Hopstener Straße und dem Buchholzer Damm verkehren mehrere Buslinien der Regionalverkehr Münsterland (RVM), die den Ortsteil Dickenberg mit dem Stadtzentrum Ibbenbüren und den Nachbargemeinden verbindet. Haltestellen sind in etwa 250 m Entfernung westlich an der Rheiner Straße und nördlich an der Hopstener Straße vorhanden.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sollen in erster Linie ortsteilbezogene Betriebe angesiedelt werden, die gemäß Abstandserlass des Landes NRW vom 2. April 1998 den Schutzbestimmungen des westlich angrenzenden Wohngebietes genügen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen (textl. Festsetzung Nr. 4).

Zum Schutz des Versorgungszentrums Dickenberg werden innerhalb des Plangebietes der zentrumstypische Einzelhandel gemäß Einzelhandelserlass NRW Teil A und Teil B und die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen ausgeschlossen (textl. Festsetzung Nr. 5).

Auf Grund der Lage am Siedlungsrand werden die maximalen Firsthöhe auf 12,0 m und die Grundflächenzahl auf 0,7 begrenzt.

Die in der o. g. Bodenuntersuchung ermittelte geologische Sprungzone (Mathilde-Sprungzone) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Übrigen sind Neubebauungen bzw. Änderungen an vorhandenen Bauwerken vor Planungsbeginn mit der DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH abzustimmen.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vorhanden. Um die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

8. Immissionsschutz, Altlasten

Belange des Immissionsschutzes sind in Richtung Gewerbegebiet nicht zu berücksichtigen, da in der Nähe des Planbereiches keine Emissionsquellen vorhanden sind, die eine gewerbliche Nutzung beeinträchtigen. In Richtung angrenzendes Wohngebiet greift bei der Gliederung des Gewerbegebietes der Abstandserlass des Landes NRW vom 2. April 1998.

Informationen über Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich altlastenfrei vorliegt.

9. Umweltverträglichkeit

Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Der ursprünglich größere Planbereich wurde bereits auf Grund der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet und der entsprechenden Empfindlichkeit erheblich reduziert. Der nun vorliegende Planbereich widerspricht den gesetzten Zielvorstellungen des Landschaftsplanes nur noch in untergeordnetem Umfang, da er bereits durch die vorhandenen Verkehrsflächen und Betriebe geprägt ist. Insoweit ist die Inanspruchnahme der zwischen diesen bereits genutzten Flächen gelegenen Bereiche gerechtfertigt.

Zur Vermeidung von Eingriffen wurden neben der erheblichen Verkleinerung des Planbereiches außerdem weitgehend die vorhandenen Gehölze im Plangebiet als zu erhalten und entsprechende Schutzabstände festgesetzt.