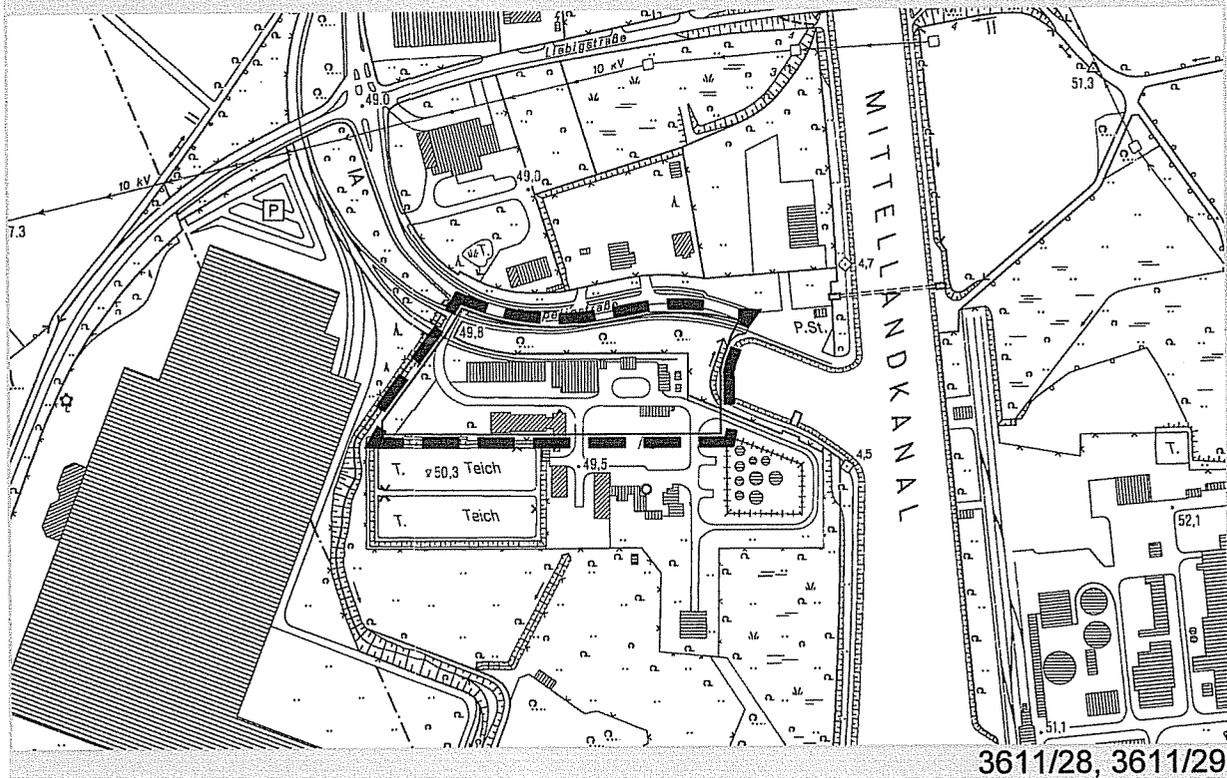


## Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 52 „Industriegebiet Uffeln West“

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 Bestandsbeschreibung, Eingriffsregelung, Umweltbericht
  - 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Firma Angus Chemie plant den Neubau einer Lagerhalle.

Aus betrieblichen Gründen ist die Lagerhalle direkt nördlich im Anschluss an die vorhandenen Lagerhallen vorgesehen.

In diesem Bereich befand sich eine werkseigene nicht mehr benötigte Gleisanlage, deren Rückbau zwischenzeitlich mit Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Münster AZ: 25.17.01.04 (14/2009) vom 11.06.2010 der Rückbau erfolgt ist.

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet sowie als Verkehrsfläche und im nördlichen Randbereich als Bahnanlage festgesetzt.

Nördlich außerhalb des Änderungsbereiches verläuft das Industriestammgleis Uffeln/Ibbenbüren – Tecklenburger Nordbahn.

Die im Änderungsbereich bisher festgesetzte großzügige Verkehrsfläche, die ursprünglich der Erschließung verschiedener Betriebe dienen sollte, kann entfallen, da hier lediglich die Firma Angus Chemie angebunden ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße gewerbliche Nutzung durch entsprechende Erweiterung der überbaubaren Flächen, insbesondere nach Norden hin bei gleichzeitiger Anpassung der Industrie- und Bahnflächen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, geschaffen werden.

Da es sich um Maßnahmen der Nachverdichtung 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. 52 „Industriegebiet Uffeln West“ 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 nebst Bahnanlagen dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch Erweiterung der überbaubaren Flächen, insbesondere nach Norden hin, geschaffen .

Für den Änderungsbereich wird wie bisher Industriegebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt.

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, ist die Umstellung der Rechtsgrundlage auf die geltende Baunutzungsverordnung (Bau NVO 1990, in der z.Zt. geltenden Fassung) notwendig. Dies begründet sich vornehmlich darin, dass nach der bisher für den Bereich geltenden Bau NVO Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Bau NVO (Einzelhandel) zulässig waren.

Auf Grund der peripheren Lage sowie der Nutzung als Industriegebiet erfolgt zur Wahrung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und um bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch künftige Ansiedlungen optimal zu stärken, unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren, erstellt von Stadt und Handel (Februar 2008) der Einzelhandelausschluss.

Darüber hinaus wird festgelegt, dass die unter § 9 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (*Betriebswohnungen etc. sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind. Dies ist erforderlich, da dies Gebiet als Industriegebiet der Aufnahme von Betrieben dienen soll, die auf Grund ihrer Emissionen nicht in Wohngebietsnähe untergebracht werden können. Da es sich bei den vorgenannten unter § 9 (3) Bau NVO ausgeschlossenen Nutzungen um weitgehend mischgebietsverträgliche Nutzungen handelt, würde deren Ansiedlung dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider laufen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch entsprechende Auflagen in der folgenden Baugenehmigung; dabei werden detaillierte Auflagen unter Beteiligung der Umweltschutzbehörden (Immissionsschutz, Arbeitsschutz etc.) in den Bauschein aufgenommen.

#### 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die bisher festgesetzte großzügige Verkehrsfläche, die ursprünglich der Erschließung verschiedener Betriebe dienen sollte entfällt, da hier lediglich die Firma Angus Chemie angebunden ist.

Die Anbindung des Firmengeländes erfolgt wie bisher über die vorhandene Anbindung an die Zeppelinstraße im Nordwesten.

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

#### 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 Bestandsbeschreibung, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Die für eine Überbauung vorgesehene Fläche nördlich der bestehenden Lagerhalle ist überwiegend mit Laubbäumen, Ziergehölzen und einer Ruderalflur bewachsen. Außerdem befand sich hier ein flacher Bahndamm mit einem seit vielen Jahren nicht mehr befahrenen werkseigenen Gleis.

Im Vorfeld zu dieser Bebauungsplanänderung bzw. des betriebseigenen Gleisrückbaues ist seitens der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Steinfurt eine Untersuchung des Bahndamms gefordert worden, da es sich hierbei möglicherweise um einen Lebensraum der Zauneidechse handelt. Die Zauneidechse gehört zu den Arten, die entsprechend den Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie dem strengen Artenschutz unterliegen und bei Planungs- und Zulassungsverfahren in besonderer Weise zu berücksichtigen sind. Diese Untersuchung, erstellt vom B.U.G.S.-Büro für Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer vom 30.05.2010 führte zu dem Ergebnis, dass auf der Planfläche bzw. in angrenzenden Bereichen weder Zauneidechsen noch andere Reptilienarten festgestellt werden konnten.

Der Rückbau der werkseigenen Gleisanlage ist zwischenzeitlich mit Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Münster AZ: 25.17.01.04 (14/2009) vom 11.06.2010 erfolgt.

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 m<sup>2</sup>, 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 Oktober 2010  
H. Spallek, Dipl./Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren  
Fachdienst Stadtplanung

