

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren Süd" der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planung

Für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze sowie für die Umsetzung vorhandener Gewerbebetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten besteht in Ibbenbüren weiterhin ein erheblicher Bedarf.

Im Bereich des Gewerbegebietes "Laggenbecker Straße" stehen Flächen für weitere Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung.

Insbesondere ergibt sich hier ein Fehlbedarf im Bereich des Siedlungsschwerpunktes "Ibbenbüren Mitte".

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Autobahnauffahrt bieten sich die Flächen zwischen dem Siedlungsbereich und der Autobahn besonders an.

Dieses Gelände, dessen Ankauf zum Teil durch die Stadt möglich ist, ist wegen seiner Lage im Kreuzungsbereich der Autobahn A 30 und der Bundesstraße B 219/L 832 für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet.

Veranlassung der Planung sind neben den angeführten gesamtörtlichen städtebaulichen Belangen insbesondere

- die eingetretene Veräußerungsbereitschaft des Hauptflächeneigentümers,
- die Verlagerung bzw. der Neubau von einigen Gewerbebetrieben,
- ein dringender Bedarf an Gewerbegrundstücken, der aus der weitgehenden Erschöpfung der Flächen im Gewerbegebiet "Laggenbecker Straße" resultiert.

Ein Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 wurde gem. §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB am 14.06.89 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Da eine adäquate Ausweisung im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich nicht besteht, ist seitens der Stadt ein Änderungsverfahren beantragt worden.

Dem zuständigen Bezirksplanungsrat ist am 11.06. die Änderung zur Beschlußfassung vorgelegt worden.

Mit Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 05.11.1990 ist die o. g. Änderung genehmigt worden.

Die gem. § 3 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß innerhalb von einem Monat die Planungen während der Sprechstunden des Planungsamtes erörtert werden können.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt südlich des Siedlungsschwerpunktes "Ibbenbüren Mitte" im Anschluß an die Wohnbebauung "Münsterstraße West" und wird im Westen durch die Straße "Groner Allee" begrenzt.

An diesen Bebauungsplan grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

3. Einfügung in die Raumordnung, Landesplanung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

3.1 Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - ist das Plangebiet überwiegend als Agrarbereich dargestellt. Aufgrund des konkretisierbaren Bedarfs ist eine GEP-Änderung durchgeführt worden, die folgerichtig diesen Bereich als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich mit nicht oder nicht erheblich belästigenden Betrieben" darstellt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren weist den gesamten Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus. Außerdem wird der Planbereich von der Trasse einer geplanten Hauptverkehrsstraße durchquert.

Da gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gem. § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit den unter Punkt 1 geschilderten Zielen durchgeführt (Parallelverfahren).

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Entlang der Münsterstraße befindet sich straßenbegleitend ein Reparaturbetrieb für landwirtschaftliche Maschinen. Auf dessen Gelände sind neben neuen landwirtschaftlichen Maschinen auch Wohnwagen ausgestellt. Außerdem ist hier ein kleiner Bauhof mit Lagerhalle und Wohnhaus des Landesstraßenbauamtes direkt gegenüber der Autobahnabfahrt angesiedelt. Außerdem sind neben der Hofstelle "Upmeyer" noch 4 Wohnhäuser im Randbereich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und von den Bodenverhältnissen her ohne besondere Aufwendungen bebaubar.

Entlang der Wiesen und Äcker sind Wallhecken und Einzelbäume anzutreffen und prägen so diesen Bereich. Im Norden grenzt der Wohnbereich "Münsterstraße West" und eine größere Wiese an das Plangebiet an. Im Nordwesten befinden sich die Gebäude einer Stärkefabrik sowie einige Wohngebäude. Ansonsten ist das Plangebiet vom ungeplanten Außenbereich umgeben, wobei als Zäsur zur freien Landschaft die tangierenden Verkehrswege (A 30, B 219/L 832 und Groner Allee) auch als Grenze des Plangebietes anzusehen ist.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierende "Münsterstraße" und bildet über die Autobahnauffahrt den Anschluß an das überörtliche Straßennetz.

Von der Münsterstraße aus führt eine geplante Hauptverkehrsstraße, die Teil der Ibbenbürener Südumgehung sein kann, in das Gewerbegebiet hinein. Über die zusätzlich geplanten Straßenzüge sind die anzusiedelnden Betriebe problemlos erschlossen.

* 1

Für die Umgestaltung des neuen Kreuzungsbereichs wird in Abstimmung mit dem LSBA Münster ein Lageplan erstellt und vor Baubeginn eine Vereinbarung abgeschlossen. ~~Die endgültige Straßenbegrenzungslinie wird dann im Rahmen einer vereinfachten Änderung im Plan übernommen.~~ Gleiches gilt für die Festlegung von Zu- und Abfahrtsbereichen, die jedoch in bestehende Rechte nicht eingreifen soll.

* 2 Der endgültige Ausbau der Erschließungsstraßen ist später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten etc. in Abstimmung mit den Anliegern festzulegen. ~~Außerdem ist die Festsetzung im Bebauungsplan getroffen worden, daß Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der A 30 und der B 219/L 832 ansprechen sollen, nicht zulässig sind.~~

* 3

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze.

Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das öffentliche Netz sichergestellt.

Dazu ist erforderlich, daß 2400 Liter Löschwasser pro Minute über mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Dazu werden Hydranten im Abstand von 80 - 120 m angeordnet.

* 4

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen Lösungsmöglichkeiten untersucht. U. a. ist die Versorgung aus dem nördlich des Plangebietes noch zu erstellenden Regenwasserrückhaltebeckens gesichert.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind bei Einzelvorhaben gem. VV BauO NW anzulegen.

Für die schadlose Ableitung der Abwässer sind Entwässerungsentwürfe aufgestellt, die mit den Fachbehörden abgestimmt und genehmigt werden.

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennverfahren entwässert werden. Die Schmutzwässer sollen über das vorhandene und je nach Bedarf auszubauende Entwässerungsnetz dem Hauptsammler Ost zugeleitet werden. Dann wird das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage geleitet, wo es mechanisch und biologisch aufbereitet wird.

Das anfallende Regenwasser wird über ein Regenwasserklär- und -rückhaltebecken geführt und dann über vorhandene Vorfluter der Ibbenbürener Aa zugeleitet.

Im südwestlichen Planbereich verläuft das Gewässer Nr. 1500 des Unterhaltungsverbandes "Ibbenbürener Aa". Dieses Gewässer soll umverlegt werden. Für die Umgestaltung dieses Gewässers sind entsprechende Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz eingeleitet.

Die neue Führung des Gewässers mit den entsprechenden Schutzzonen sind im Plan eingetragen.

Außerdem ist für die schadlose Ableitung des Regenwassers im Rahmen des Entwässerungsentwurfes außerhalb des Plangebietes ein Regenwasserklär- und -rückhaltebecken nachrichtlich dargestellt.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Der gesamte Planbereich ist überwiegend als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung folgt den Zielsetzungen der städt. Flächennutzungsplanung und der Gebietsentwicklungsplanung.

Unter den Bewerbern für die zukünftige Nutzung des Gewerbegebietes ist auch ein Baumarktbetreiber, der eine Verlagerung innerhalb Ibbenbürens beabsichtigt. Für diesen Betrieb ist nördlich der Hofstelle "Upmeyer" ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt.

Das vorhandene Wohnhaus der v.g. Hofstelle und die umgebende Nahzone sowie ein Streifen südlich der Wohnbebauung, an der Straße "Am Trüssel", sind lt. Bebauungsplan die GE-Gebietsflächen mit einschränkenden Festsetzungen versehen. Hier sind nur die Anlagen gem. § 8 (2) Nr. 2 und (3) Nr. 3 zulässig.

Für die Grundstücke der vorhandenen Wohnhäuser an der Münsterstraße wurde Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, wobei zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung entlang der Straße nur Vorhaben entsprechend § 6 (2) Nr. 1 und 2 zulässig bleibt.

Im Norden ist im Mittelbereich der Straße "Auf dem Trüssel" ein kleiner Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der neben den vorhandenen Wohnhäusern zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnet; u. a. ist hier auch für den "weichenden Landwirt" die Errichtung eines Wohnhauses möglich.

Die im Nordwesten an der "Groner Allee" gelegenen Wohnhäuser werden bei der Planaufstellung, sowie bei der schalltechnischen Untersuchung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eingestuft. Eine planerische Integration der bislang dem Außenbereich zuzuordnenden Wohngebäude ist aus gesamtstädtebaulichen Gründen nur durch eine eliminierte Überplanung möglich.

Der B-Plan setzt aus diesen Gründen keine Ausweisung fest, vielmehr berücksichtigt er die Belange der Bürger, ohne jedoch in die Rechte des benachbarten Betriebes einzugreifen, wobei unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wie bisher, ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich sein wird.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnhäuser an der Groner Allee und der Straße "Auf dem Trüssel" ist das Plangebiet entsprechend der Abstandliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, der die Abstände zwischen Industrie-bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung regelt, gegliedert.

Bei Einhaltung der angegebenen Abstände ist davon auszugehen, daß erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch die anzusiedelnden Betriebe und Anlagen in den angrenzenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn diese Betriebe und Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Außerdem ist eine allgemeine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufgenommen worden, wonach gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse zugelassen werden können, wenn der Immissionsschutz gesichert ist.

Zusätzlich sind zwischen Wohnbebauung und der gepflanzten Gewerbenutzung Schutzflächen angeordnet. Auf diesen Flächen sind Geländemodellierungen und Pflanzgebote im Plan eingetragen, die im Einklang mit dem Grünbegleitplan und auch der schalltechnischen Untersuchung stehen.

Die Geländemodellierung (Wälle) werden im Einvernehmen mit den benachbarten Anwohnern angelegt.

Bezüglich des Verkehrslärms von der Münsterstraße und der Autobahn ist ein gesondertes Schallschutzgutachten erstellt, welches der Begründung als Anlage beigelegt wird.

Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Münsterstraße (B 212) und der Bundesautobahn A 30 bewirkt eine Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen.

Es werden daher für die Wohngebäude an der Münsterstraße Fenster der Lärmschutzklasse 3 und innerhalb des Plangebietes Fenster der Lärmschutzklasse 2 mindestens an den der Münsterstraße bzw. der A 30 zugewendeten Gebäudeseiten im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan eingesezeichneten Aufwallungen und bepflanzten Erdwällen sollte an der A 30 eine Lärmschutzwand errichtet werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (die A 30 liegt höher als das betrachtete Gebiet) ist ein optimaler Lärmschutz nur durch eine Lärmschutzwand direkt an der Autobahn erreichbar.

Im Bebauungsplan ist auch eine textliche Festsetzung aufgenommen, die bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausschließt.

Diese Festsetzungen haben den Zweck, das Zentrum von Ibbenbüren zu stärken und hier die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu fördern; städtebaulich unerwünschte Entwicklungen von Nutzung an nicht integrierten Standorten (in Gewerbegebieten auf der "grünen Wiese") sind zu verhindern. ~~Ausgenommen vom Ausschluß zentrumschädigender Einzelhandelsbetriebe sind der Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen (Tankstellen) sowie der Einzelhandel mit Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, zubehör und reifen, da sich diese Branchen wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Eigenart im Zentrum nicht sinnvoll einfügen würden.~~

* 6

Diese städtebaulichen Ziele werden auch durch eine Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Instituts für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -beratung, Dr. H. Danneberg, Düsseldorf, für die Stadt und ihre Zentren unterstützt.

VOR DER ÖFFENTL. AUSLEGUNG GESTRICHEN!

6.2 Grünplanung

Im Bereich der Hofstelle "Upmeyer" sind im Plangebiet Gehölzbestände vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt sind. Ein Teil des Obstbaumbestandes im Hofstellenbereich und einige ökologisch nicht wertvolle kleinere Gehölzbestände können aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nicht bzw. nur eingeschränkt erhalten werden.

Als Ausgleich ist dafür unter anderem auch die Absicht, bei der Anlegung der Straßen dem öffentlichen Grün einen hohen Stellenwert einzuräumen, zu werten.

Des weiteren wurden ergänzende Pflanzgebote, die einerseits die Landschaft gliedern und auch andererseits die zukünftigen Gewerbebetriebe zur Nachbarschaft hin eingrünen sollen, im Plan eingetragen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des das Gewerbegebiet nach Westen abschirmenden Grünzuges vorgesehen.

Die Ausweisung von Grünflächen einschl. der entsprechenden Pflanzgebote mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die spezielle Nutzung, Ausgestaltung und Bepflanzung der ausgewiesenen grünpflegerischen Maßnahmen ist ein besonderer Grün- und Pflanzplan erstellt worden, der mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt wurde. Dieser Grünbegleitplan mit Erläuterungen ist ebenfalls Anlage der Begründung und die Vorschläge werden auch in die Verträge, die mit den ansiedlungswilligen Betrieben abgeschlossen werden, einfließen.

* 7

Für den Wegfall von im Plangebiet vorhandenen als Waldgebiet anzusehenden Flächen werden im Einvernehmen mit den Forstbehörden Ausgleichsmaßnahmen - auch außerhalb des eigentlichen Bebauungsplangebietes - durchgeführt.

Die beabsichtigte Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsräume, die vor allem seiner Gliederung, gestalterischen Aufwertung sowie auch der Beschattung und damit der Verbesserung des Kleinklimas dienen soll, wird im Zuge des endgültigen Ausbaues der Straßen festgelegt.

Aufgrund der Regelungen gem. § 19 (4) BauNVO 1990 und entsprechend der Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl im Bebauungsplan ist sicherzustellen, daß mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstückes unversiegelt bleibt.

Außerdem enthält der Plan die Festsetzung, daß mindestens 10 % der Gesamtfläche dabei mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist.

Um die Realisierung der grünplanerischen Festsetzungen sicherzustellen, ist im Bebauungsplan folgender Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen:

Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Stadt wird für in ihrem Eigentum stehende Flächen die ansiedlungswilligen Firmen auch vertraglich an diese Festsetzungen binden.

Die grünplanerischen Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit dazu dienen, eine menschenwürdige Wohn- und Arbeitsumwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen (insbesondere die Belange des Bodens und Wassers) zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen aus gestalterischer Sicht dazu dienen, entsprechend dem Willen der Stadt hier einen ansprechenden "Gewerbepark" entstehen zu lassen.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde im Bereich des Hofes Upmeyer lassen die Vermutung zu, daß im südlichen Planbereich Gräberfelder aus der jüngeren Bronze- bzw. der älteren Eisenzeit liegen. Um Aufschluß über die vermuteten Felder zu erhalten, wurden Suchschnitte angelegt. Weitere denkmalpflegerische Belange scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

6.4 Umweltschutz - Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Aufgrund von Überprüfungen alter Karten und Pläne (Königlich Preußische Landesaufnahme von 1895 u. a.) wurde festgestellt, daß die von der Bauleitplanung betroffenen Flächen früher forst- und landwirtschaftlich genutzt worden sind.

Lediglich im Bereich des unter Punkt 4 angesprochenen Reparaturbetriebes befand sich eine Tankstelle. Dieser Bereich ist als Altlaststandort anzusehen und dementsprechend im Plan als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Außerdem wird der Bereich südlich der Autobahn als munitionsverseuchtes Gebiet angesehen und im Plangebiet sollen Bombentrichter verfüllt worden sein. Bei Bestätigung dieser Tatsachen und Konkretisierung der Standorte werden auch diese Flächen gekennzeichnet.

Neuere Informationen über etwaige weitere Altlasten liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören. Auf einen Gutachterbericht für eine Gefährdungsabschätzung kann somit vorerst verzichtet werden.

6.5 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 35,0 ha groß und ist wie folgt überschläglich aufgegliedert.

Allgemeines Wohngebiet	0,5 ha
Mischgebiet	1,0 ha
Gewerbegebiet	25,5 ha
Sondergebiet	1,0 ha
öffentl. Grünflächen	1,5 ha
Wald (einschl. Gewässerfläche)	3,0 ha
Straßenflächen	<u>2,5 ha</u>
Summe =	35,0 ha

Auf die Mischgebiete entfallen 0,1 ha Anpflanzungsfläche.

Bei den gewerblichen Flächen sind zur Abschirmung 2,0 ha abzurechnen. Außerdem sind für vorhandene Baum- und Gehölzbestände 1,1 ha in Ansatz zu bringen. Danach verbleibt ein nutzbares Mischgebiet von 0,9 ha und Gewerbegebiete von 22,4 ha.

7. Kostenschätzung

für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen.

Maßnahme	Kosten	Stadtanteil
Straßenbau	2.840.000,00	284.000,00
Grunderwerb	300.000,00	30.000,00
Regenwasserkanäle (Anteil Straßenentwässerung)	550.000,00	55.000,00
Regenwasserkanäle (Anteil Grundstücksentwässerung)	550.000,00	275.000,00
Schmutzwasserkanäle	1.200.000,00	400.000,00
Straßenbeleuchtung	150.000,00	15.000,00
Grünanpflanzungen	270.000,00	270.000,00
Summe	5.860.000,00	1.329.000,00

Zu den Kosten sind Landeszuschüsse beantragt und bewilligt.

Die Mittel werden, sofern nicht durch Zuschüsse des Landes gefördert und abgedeckt, bei Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Errichtung der Strom- und Wasserversorgungsnetze werden von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen RWE und Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land getragen. Für die Stadt fallen hierbei keine Kosten an.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Nachfolgend werden die Maßnahmen beschrieben, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen.

Für einen Großteil (Hofstelle Upmeyer) der bislang unbebauten Fläche hat die Stadt mittlerweile ein Erbbaurecht erwerben können. Da die Stadt berechtigt ist, das Erbbaurecht zu veräußern und an ansiedlungswillige Betriebe weiterzugeben, ist eine zügige Realisierung der planerischen Vorstellungen gesichert.

Mit dem Eigentümer der im Nordwesten gelegenen Fläche sind Vereinbarungen getroffen worden, die die Nutzung als Gewerbegebiet sicherstellt.

Die übrigen für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden von der Stadt angekauft (falls notwendig unter Bereitstellung entsprechender Ersatzgrundstücke) bzw. zur Verfügung gestellt.

Im übrigen findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünanlagen § 24 BauGB - Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - Anwendung.

aufgestellt: Keßling

Stadtplanungsamt: Thiele

Ibbenbüren, 22.01.1991

Geändert:

Ibbenbüren, 24.06.1991

Gem. § 3 (2) BauGB
öffentl. ausgelegt von
3.7. - 2.8.1991
Ibbenbüren, 26.9.91



[Handwritten signature]

*

Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom 26.09.1991

1. Wie unter Punkt 4 beschrieben, ist im Bereich der Autobahnausfahrt der BAB-Stützpunkt Ibbenbüren vorhanden. Im Bebauungsplan ist diese Anlage, die als Nebenanlage im Sinne des Fernstraßengesetzes gilt, nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet.
2. Außerdem ist im Bebauungsplan ein Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen worden...
3. Des weiteren ist ein weiterer Hinweis im Plan enthalten, daß bei der Errichtung von Beleuchtungsanlagen die anbaurechtlichen Vorschriften des Fernstraßengesetzes und des Straßen- und Wegegesetzes gelten.
4. Aus dem öffentlichen Netz sind lediglich 800 Liter pro Minute verfügbar.
5. Im Rahmen einer vereinfachten Änderung wurde angestrebt, durch zusätzliche Anpflanzfestsetzungen und Verschiebung der Baugrenzen einen weitergehenden Interessenausgleich zwischen den Bürgern und dem geplanten Gewerbegebiet herbeizuführen.
6. Als zusätzliche Maßnahme ist um das festgesetzte Sondergebiet ein Kordon, der jegliche Einzelhandelsnutzung ausschließt, gelegt.

Im Einmündungsbereich der geplanten Gewerbestraße in die Münsterstraße ist der Einzelhandel mit Ausnahme des Einzelhandels mit Kraft- und Schmierstoffen (Tankstellen) sowie der Einzelhandel mit Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, -zubehör und -reifen, da sich besonders diese Branchen wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Eigenart im Zentrum nicht sinnvoll einfügen würden, ausgeschlossen.

Zulässig bleiben im gesamten Plangebiet Einzelhandelsnutzungen im unmittelbaren sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, wenn dieser Betriebsteil als untergeordnet anzusehen ist.

7. Der Grünordnungsplan sieht vor, daß durch Vernetzung von vorhandenen und geplanten Hecken, Wiesen und Gehölzen ein Einfügen des Gewerbegebietes in die freie Landschaft gesichert wird. Dabei wurde auf "Aufforstungen im Sinne wirtschaftlicher Waldnutzung" verzichtet. Hier wurde vielmehr die Erholungs- und Schutzfunktion des Waldes für die Bürger in den Vordergrund gestellt.