

Adresse	Werthmühlenstraße 59 • 49477 Ibbenbüren				
Fon	05451 / 9105-3	Fax	05451 / 9105-55	Email	info@ing-flick.de
Datei	Bplan2.doc				Seite 1/9

90

Stadt Ibbenbüren
Bebauungsplan Nr. 86
“Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd”

1. Ergänzung

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

i.V. m.
Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan Nr. 86
“Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd”

Ergänzung

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

Auftraggeber : agn Architekten, Ingenieure, Generalplaner
 Paul Niederberghaus & Partner GmbH
 Groner Allee 100

49479 Ibbenbüren

Erstellt durch : Flick Ingenieurgemeinschaft
 Werthmühlenstraße 59

47477 Ibbenbüren

Bearbeitet : Dipl.-Ing. H.-G. Flick
 Dipl.-Ing. A. Hohensträter
 Dipl.-Ing. M. Feldmann

Kundennummer : K 015
Projektnummer : 005

Ibbenbüren, im Dezember 1999

Anlagenverzeichnis

Anlage	Bezeichnung	Maßstab
1	Planzeichnung	1 : 1.000
2	Kompensationsbilanzierung	1 : 1.000

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Anlaß und Ziel der Planung	5
2	Geltungsbereich, Plangebiet	6
3	Planerische Einordnung	6
4	Bauliche und sonstige Nutzung	7
5	Erschließung, Verkehr	7
6	Ver- und Entsorgung	8
7	Grünplanung/Umweltverträglichkeit	8
8	Immissionsschutz, Altlasten	9
9	Denkmalpflege	9
10	Städtebauliche Flächenwerte	9

1 Anlaß und Ziel der Planung

Die Ergänzung des Bebauungsplanes umfaßt an der Groner Allee den Bereich des Büros der agn mit rd. 6,6 ha. Mit über hundert Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gehört das Büro der agn zu den großen Architektur- und Planungsgesellschaften. Mit dem Stammhaus in Ibbenbüren, den Büros in Halle/Saale und Potsdam ist das Büro bundesweit präsent. Die Arbeit wurde durch eine große Anzahl gewonnener Wettbewerbe und Architekturauszeichnungen anerkannt.

Die agn beschäftigt im Moment allein in Ibbenbüren ca. 90 Mitarbeiter. Aufgrund der stabilen Auftragslage, zahlreicher Neueinstellungen, einer neuen Geschäftsstruktur und neuer Geschäftsbereiche ist eine Erweiterung der Büroflächen dringend notwendig, da die vorhandenen Flächen schon seit geraumer Zeit nicht mehr ausreichen. Sämtliche Räumlichkeiten, sowohl der Dachraum als auch vormals genutzte Nebenräume bzw. Freizeiträume, mußten umgehend als Bürofläche dienen.

Die bereits erwähnte positive Auftragslage erforderte in der Vergangenheit und erfordert zukünftig die Einstellung weiterer Arbeitskräfte. Dieses führt im Hinblick auf die jetzt schon beengte Situation zu untragbaren Zuständen. Hieraus wird ersichtlich, daß die Erweiterung der Büroflächen zwingend ist.

Die agn ist seit nunmehr 20 Jahren mit ihrem Firmensitz an der Groner Allee ansässig. Sie ist in ihrer Art und Existenz sicherlich eine Besonderheit. Sämtliche An- und Umbauten werden und wurden städtebaulich und architektonisch zeitgemäß und sensibel in das Landschaftsbild implantiert. Diese und andere Qualitäten machten die agn zu dem, was sie heute ist -zu einem regional und überregional bedeutendem Architektur- und Ingenieurbüro.

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd nach Westen um den Bereich des vorhandenen Büros der agn zu ergänzen. Hier sollen der vorhandene Standort mit Erweiterungsmöglichkeiten in Teilbereichen planungsrechtlich gesichert und die Grünbereiche ausgewiesen werden.

Zur Ergänzung des Gewerbegebietes Ibbenbüren-Süd in diesem Rahmen wurde seitens der Landesplanung der Bezirksregierung Münster Zustimmung signalisiert.

Der Beschluß zur Ergänzung des Bebauungsplanes wurde am 26. August 1999 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

2 Geltungsbereich, Plangebiet

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Ergänzung sind gemäß § 9 (7) BauGB als gestrichelte Linie zeichnerisch festgesetzt

Die Ergänzung umfaßt in der Gemarkung Ibbenbüren, Flur 76, die Flurstücke 38, 39, 40, 43, 57, 58 und teilw. 42, 43, und 45 mit einer Größe von insgesamt rd. 6,6 ha. In dem Geltungsbereich befinden sich Bürogebäude mit Parkplätzen sowie parkähnliche Außenanlagen. Der restliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten reicht der Geltungsbereich bis an den bestehenden Bebauungsplan. Südlich wird der Geltungsbereich von der Autobahn A30 tangiert. Weiter westlich schließen an die Erweiterung landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Rieselfelder der Fa. Crespel & Deiters). Im Norden befindet sich neben einer Waldfläche eine landwirtschaftliche Grünfläche und daran anschließend einige Wohngebäude im Außenbereich sowie die gewerblichen Flächen einer Stärkefabrik.

3 Planerische Einordnung

In dem rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) -Teilabschnitt Münsterland- ist der Bereich südlich der Ortslage von Ibbenbüren als Ackerfläche dargestellt. Die Gewerbeflächen nördlich der Autobahn reichen von der Autobahnabfahrt im Osten bis über die Groner Allee im Bereich der nördlich gelegenen Stärkefabrik.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist bisher einen Großteil der Fläche als Ackerflächen aus. Entlang der Autobahn A30 ist innerhalb des Schutzabstandes zur Fahrbahnkante eine Grünfläche/Verkehrsgrün ausgewiesen. Nördlich der Bürogebäude befindet sich ein Waldstück.

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren zur Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd“ auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren).

4 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Ergänzung sieht eine Umplanung eines Teils der Grünflächen und der landwirtschaftlich genutzten Flächen in gewerbliche Bauflächen beidseitig der vorhandenen Zufahrt vor, die der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll. Da hier ausschließlich eine Nutzung im Dienstleistungsbereich vorgesehen ist, sind gemäß § 1 Abs. 4 und 5 Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit festgesetzt, um so städtebaulich im sensiblen Randbereich eine unerwünschte Nutzung und eine Fehlentwicklung zu vermeiden. Die Dienstleistungen stellen -wie im Kapitel 1 erläutert- eine dringend erforderliche Erweiterung des vorhandenen Standortes der agn dar. Der Einzelhandel wird ausgeschlossen.

Das Maß baulicher Nutzung wird mit 0,4 weit unter der Obergrenze gemäß BauNVO festgesetzt, um eine zu große Baumasse im Randbereich des Gewerbegebietes und im Übergang zu den Grünbereichen zu vermeiden. Weiterhin wird eine max. Gebäudehöhe festgesetzt, die das Bauvolumen begrenzt aber unterschiedliche Dachformen ermöglicht.

Bei der Planung wird ein Schutzabstand von 40 m gemessen von der Fahrbahnbegrenzung der Autobahn berücksichtigt und von Bebauung freigehalten.

Der Bestand eines Gästehauses mit Atelier in der Grünfläche wird durch eine Baugrenze gesichert. Die Nutzung dieses Gebäudes ist ausschließlich für Betriebsangehörige für den vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen.

5 Erschließung, Verkehr

Zunächst erfolgt die Erschließung wie bisher über die Groner Allee. Im Hinblick auf die geplanten Erweiterungen und die damit in Verbindung stehenden erhöhten Verkehrsbewegungen auf der Groner Allee wird später eine Anbindung über die Stichstraße „Maybachstraße“ an das vorhandene Gewerbegebiet geschaffen.

Für die geplante Nutzung sind zwischen der Gewerbefläche und der Autobahn Stellplätze ausgewiesen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom wird zusammen mit den Energieversorgungsunternehmen geregelt und durch eine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes ermöglicht.

Zur ausreichenden Versorgung mit Löschwasser sind im Baugebiet gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 mindestens 1.600 l Wasser pro Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Hierzu befindet sich ein Hydrant an der „Maybachstraße“ in ca. 100 m Entfernung zur Groner Allee.

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird in einem Freigefällekanal in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation, die sich in der „Groner Allee“ befindet, eingeleitet.

Entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes (§ 51a Abs. 1 LWG) ist das Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Planungen für die Niederschlagsentwässerung sind in gesonderten Unterlagen darzustellen und gemäß § 58 LWG anzuzeigen.

Ein erstelltes Baugrundgutachten kam zu dem Ergebnis, daß das Regenwasser auf dem Grundstück in den Sandablagerungen aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht versickert werden kann. In dem Plangebiet sind ausreichende Grünzonen vorhanden, in denen über Mulden anfallendes Niederschlagswasser verdunsten kann. Ein Notüberlauf in das angrenzende Gewässer ist vorzusehen.

In dem Plangebiet verläuft das Gewässer Nr. 1500 des Unterhaltungsverbandes „Ibbenbürener Aa“. Die Umgestaltung des Gewässers in Teilbereichen ermöglicht eine Renaturierung und Aufwertung in einzelnen Abschnitten. Der geplante neue Gewässerverlauf wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und nachrichtlich als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Für eine Umlegung des Gewässers mit Schutzzonen wird ein entsprechendes Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) parallel zur öffentlichen Auslegung eingeleitet.

7 Grünplanung/Umweltverträglichkeit

Die Bürogebäude der agn liegen innerhalb einer parkähnlichen Fläche, in deren Zentrum sich eine offene Rasenfläche befindet. Diese Anlage wird umgeben von Gehölzstreifen mit überwiegend standortheimischen Arten. In den Übergangsbereichen zur Rasenfläche und auch teilweise innerhalb der Bestände wurden Zier-, Laub- und Nadelgehölze gepflanzt. Diese vorhandenen und schützenswerten Grünbereiche werden im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen und mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Ebenso erhalten die eingemessenen schützenswerten Einzelbäume/Baumgruppen innerhalb der Gewerbefläche ein Erhaltungsgebot.

Eingriffe in wertvolle Landschaftsteile oder Landschaftsbestandteile werden durch die Planungen vermieden. Der Eingriff für die Gewässerumlegung wird durch die Umgestaltung, die eine Renaturierung und Aufwertung in einzelnen Abschnitten ermöglicht, ausgeglichen (siehe Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz).

Zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit anschließender Bilanzierung durchgeführt (siehe Anlage 2).

Die Bilanzierung ergab einen Kompensationsbedarf von 17.572 WE. Zur Deckung dieses Defizits ist die Fläche nördlich der Autobahn vorgesehen und als Wald dargestellt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Forstamt Steinfurt werden hier die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt.

8 Immissionsschutz, Altlasten

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens über die Lärmsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd“, das durch das Büro Kötter im Juli 1991 aufgestellt wurde, sind hinsichtlich der angenommenen Verkehrszahlen der A30 überprüft worden. Die aktuellen Verkehrszahlen von 1995 ergaben eine Erhöhung des Schallpegels um 5dB/A, so daß die Beurteilungspegel tags um 3dB/A und nachts um 9dB/A überschritten werden. Daher wird als passive Schallschutzmaßnahme empfohlen, für Aufenthaltsräume mindestens Fenster mit der Schallschutzklasse 2 einzubauen, so daß die Überschreitungen abgefangen werden und eine Toleranzgrenze nicht überschritten wird. Insgesamt werden Wohnungen im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen.

Informationen über Altlasten liegen dem Planungsträger für das Plangebiet nicht vor.

9 Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Zum Schutz nicht vermuteter, aber eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler, wird der Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen, daß der folgende Text im Bauschein aufzuführen ist :

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG)“.

10 Städtebauliche Flächenwerte

Der Änderungsbereich umfaßt 66.208,50 qm und ist überschlägig wie folgt gegliedert:

Gewerbliche Baufläche	30.165,73 qm	45,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.550,51 qm	5,4 %
Grünflächen Parkanlage	19.518,08 qm	29,5 %
<u>Grünflächen Wald</u>	<u>12.974,18 qm</u>	<u>19,5 %</u>
Gesamtfläche	66.208,50 qm	100,0 %