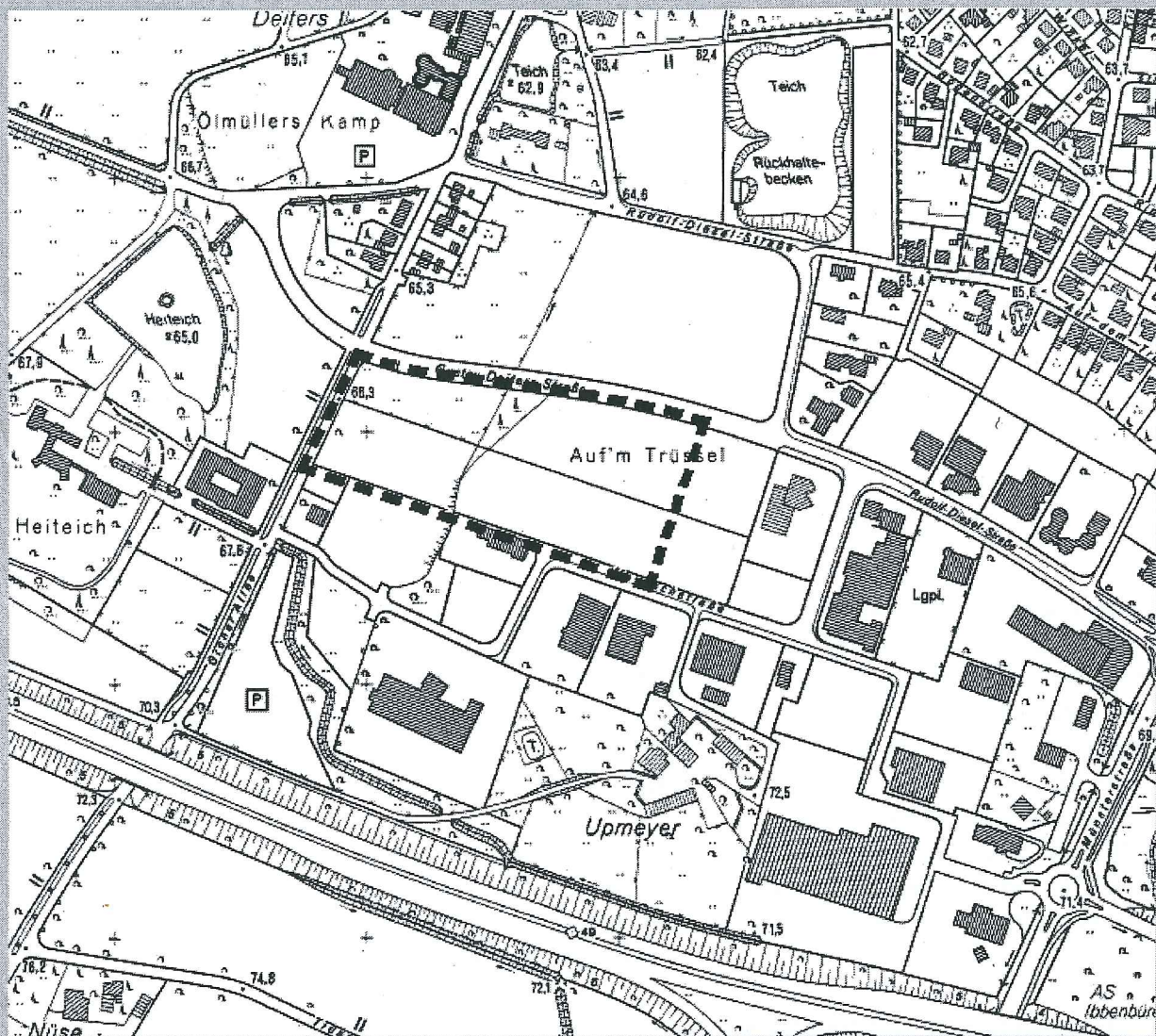


Begründung

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 86 „Gewerbegebiet Süd“ der Stadt Ibbenbüren



Inhaltsübersicht:

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

- 1. Anlass und Ziele der Planung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Einfügung in die Raumordnung, überörtliche Planung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 4.4 Grün- und Gewässerplanung
 - 4.5 Umwelt- und Natureingriff

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt die letzten freien Grundstücke südlich der Gustav-Deiters-Straße für die Ansiedlung eines Stahlgroßhandels und eines Sportparks zu veräußern. Im bisher gültigen Bebauungsplan ist zwischen der Gustav-Deiters-Straße im Norden und der Maybachstraße im Süden eine Verbindungsstraße festgesetzt. Diese Straße steht der Ansiedlung des o.g. Stahlgroßhandels im Weg. Die 5. vereinfachte Änderung verfolgt u.a. nun das Ziel diese Straße aus dem Plan herauszunehmen, sondern stattdessen hier Gewerbegebiet festzusetzen. Außerdem werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Gebäudehöhe, zu den Abstandsklassen und zur öffentlichen Grünfläche geringfügig geändert, damit die beabsichtigten Betriebsansiedlungen durchgeführt werden können.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Daher wird das Verfahren zu dieser Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dementsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Darstellung auf dem Deckblatt und ist durch eine gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

3. Darstellung im Regionalplan und im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren

Im Regionalplan –Teilabschnitt Münsterland – ist der Planbereich dieser Bebauungsplanänderung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam wurde, ist der Planbereich im wesentlichen als gewerbliche Baufläche und im westlichen Teil als Verkehrsgrünfläche dargestellt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 29.600 m² groß und wie folgt überschlägig gegliedert:

Nutzungsverteilung im Änderungsbereich		
Nutzungsart	Fläche/m ²	Prozent/%
Gewerbegebiet	27.000	91,22
öffentliche Grünfläche	2.460	8,31
Fläche für die Wasserwirtschaft	140	0,47
Gesamtfläche	29.600	100,00

Abgesehen von der öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Änderungsbereiches wird der gesamte Planbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die entsprechend des Abstandserlasses NRW (1998) gegliedert sind.

Zum Schutz der vorhandenen bzw. zukünftigen Gewerbebetriebe werden die gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die Stadt Ibbenbüren stellt das Mittelzentrum im nordöstlichen Teil des Kreises Steinfurt dar. Daher verfolgt die Stadtentwicklungsplanung der Stadt seit Jahrzehnten das Ziel dieser zentralen Funktion in der Region gerecht zu werden. Hierzu gehört u.a. die Versorgung der Bevölkerung mit Gebrauchsgütern und Dienstleistungen jeglicher Art. 1987 hat die Stadt daher erstmals das Institut

für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -Beratung, Dr. Danneberg & Partner, Düsseldorf, beauftragt eine Standort-, Markt- und Imageuntersuchung der Stadt und ihrer Zentren durchzuführen. Diese wurde in den Jahren 1994 und 1998 für Teilgebiete bzw. bestimmte Einzelhandelsbranchen ergänzt. Weiterhin wurde 2002 von den Geographie – Diplomanden Götzinger und Jochlik eine Analyse und Bewertung des Standortes Ibbenbüren für Einzelhandel und Dienstleistung erarbeitet.

Alle o.g. Ausarbeitungen und Untersuchungen dienen dazu Maßnahmen zu entwickeln, die die Funktion der Ibbenbürener Innenstadt schützen bzw. stärken können. Dabei wurde die Innenstadt im Wesentlichen auf den Bereich innerhalb des sogenannten Tangentenvierecks (Heldermannstraße/Große Straße im Norden, Bahnhofstraße/Oststraße im Osten, Weberstraße im Süden und Weststraße im Westen) begrenzt. Außerhalb dieses Tangentenvierecks sollten demnach zentrumstypische Einzelhandelsnutzungen nach Möglichkeit nicht zugelassen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich etwa 1,5 km südlich des Tangentenvierecks und gehört daher nicht zum eigentlichen Stadtzentrum. Über die textliche Festsetzung Nr. 4 wird deshalb gemäß § 1 (9) BauNVO die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Planbereiches zum Schutz der Konzentrationswirkung des innerstädtischen Einzelhandels einschränkend geregelt. So werden im Gewerbegebiet, welches vordringlich der Ansiedlung gewerblicher Betriebe vorbehalten sein soll, die Nr. 1 – 14 der in der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass NRW aus 1998 als zentrenrelevant bzw. in der Regel zentrenrelevant aufgeführten Sortimentsgruppen ausgeschlossen. Die Sortimentsgruppen 15 (Campingartikel), 16 (Fahrräder und Zubehör, Mofas) und 17 (Tiere und Tiernahrung, Zooartikel) sind zulässig, da sie auf Ibbenbüren bezogen keine Innenstadtrelevanz darstellen. Soweit jedoch der ausgeschlossene Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Produktions- bzw. Dienstleistungsbetrieben steht, ist er in untergeordnetem Umfang bis max. 80 qm Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Diese Festsetzungen gewährleisten einen weitgehenden Schutz des Innensstadteinzehandels, eröffnen jedoch auch Vermarktungsmöglichkeiten hinsichtlich einer attraktiven, aber nicht innenstadtschädlichen Einzelhandelsnutzung im Bereich der Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren.

Entsprechend der vorhandenen und benachbarten Baustrukturen werden die Gebäudehöhen ohne Festsetzung der Geschosshöhe wie bisher auf 15 m Firsthöhe im östlichen Teil des Änderungsbereiches (Stahlgroßhandel) begrenzt. Nach Westen hin wird die Gebäudehöhe über 12 m und 7 m Firsthöhe heruntergestaffelt, um damit eine weitreichende Wirkung der Baukörper in die freie Landschaft hinein, wie auch nach Norden Richtung Splittersiedlung zu vermeiden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird etwas von 0,6 auf 0,7 erhöht, um die beiden Betriebsansiedlungen zu ermöglichen. Die Geschosshöhenzahl (GFZ) bleibt mit 1,8 festgesetzt. Somit werden die bisherigen Festsetzungen nur geringfügig erweitert.

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes zur etwa 100 - 300 m nordwestlich gelegenen Splitter-

** Änderung nach Ratsbeschluss vom 07.02.2007*

siedlung (Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 86) sind im westlichen Teil des Änderungsbereiches entlang der Gustav-Deiters-Straße die Betriebe der Abstandsklasse I-VII, dort im rückwärtigen Teil die Betriebe der Abstandsklasse I-VI und im östlichen Teil des Änderungsbereiches die Betriebe der Abstandsklasse I-V entsprechend des Abstanderlasses NRW (1998) nicht zulässig. Gemäß § 31 (1) BauGB können Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse, bzw. in dem erstgenannten Bereich Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz gesichert ist.

Da in Gewerbegebieten häufig Gebäudelängen von über 50 m erforderlich sind, wird gemäß § 22 (4) BauNVO innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise die Länge der gemäß § 22 (2) BauNVO genannten Hausformen nicht begrenzt.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1991 wurde die Verbindungsstraße zwischen der heutigen Gustav-Deiters-Straße im Norden und der Maybachstraße im Süden festgesetzt, um innerhalb des Gewerbegebietes eine Wendemöglichkeit, insbesondere für den Schwerlastverkehr vorzuhalten. Außerdem war seinerzeit nicht erkennbar, ob kleinteilige Firmenansiedlungen diese Verbindungsstraße auch als Erschließungsanlage benötigen würden.

Im Rahmen der 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes wurde 2003/2004 die Gustav-Deiters-Straße als Firmenzufahrt zur nordwestlich gelegenen Weizenstärkefabrik verlängert und erhielt am Ende eine schwerlastverkehrsg geeignete Wendeschleife. Daher ist die o.g. Verbindungsstraße aus verkehrsplanerischer Sicht nicht mehr erforderlich. Da die gesamte noch freie Fläche zwischen der Gustav-Deiters-Straße und der Maybachstraße lediglich an zwei große Firmen veräußert werden soll, ist auch eine Erschließungsfunktion dieser bisher festgesetzten Verbindungsstraße nicht mehr notwendig.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt über die in den angrenzenden Straßen vorhandene Schmutz-, bzw. Regenwasserkanalisation, welche bedarfsweise lediglich durch Hausanschlüsse erweitert werden muss.

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.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Ablagerungen von Altlasten liegen nicht vor.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Planbereich wird nicht erwartet, jedoch wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit gebotener Vorsicht erfolgen sollten, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Denkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden. Zum Schutz unbekannter, eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.4 Grün- und Gewässerplanung

Am westlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich eine öffentliche Grünfläche sowie entlang der Groner Allee ein Gewässer. Diese Grünfläche ist bisher im Bebauungsplan mit 40 m Breite parallel zur Groner Allee festgesetzt. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll es zwar grundsätzlich bei dieser Festsetzung bleiben, jedoch soll die öffentliche Grünfläche auf eine etwa 29 m breite Fläche (westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 157) begrenzt sein. Die Reduzierung dieser Grünfläche ist erforderlich, um die o.g. Firmenansiedlungen realisieren zu können und vertretbar, da die abschirmende Wirkung zur freien Landschaft hin trotzdem gewährleistet bleibt.

4.5 Umwelt- und Natureingriff

Durch die Bebauungsplanänderung wird nur ein geringer neuer Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Nähere Informationen sind der nachfolgenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Die Eingriffsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Biotopfunktionen der durch den Änderungsplan betroffenen Flächen sowie unter Einbeziehung der bisher bzw. neu geplanten baulichen Elemente, von denen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt ausgehen und deren zukünftige ökologische Wertigkeit nach Maßgabe der NRW – Arbeitshilfe als Bewertungsvorschrift (MSWKS & MUNLV NRW 2002) bemessen wird.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 29.600 m² groß. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachfolgend dargestellt:

Ausgangszustand			
Nutzung	Fläche/m²	Grundwert	Einzelflächenwert/WE
Straßen	1.700	0	0
versiegelte Bauflächen (0.8/GE)	19.520	0	0
Grünfläche im GE	4.880	2	9.760
öffentliche Grünflächen	3.360	4	13.440
Fläche f. d. Wasserwirtschaft	140	4	560
gesamt	29.600		23.760

Planungszustand			
Nutzung	Fläche/m²	Grundwert	Einzelflächenwert/WE
Straßen	0	0	0
versiegelte Bauflächen (0,8/GE)	21.600	0	0
Grünfläche im GE	5.400	2	10.800
Grünflächen	2.460	4	9.840
Fläche f. d. Wasserwirtschaft	140	4	560
gesamt	29.600		21.200

Eingriffsflächenwert (in Werteinheiten = WE)	
Ausgangszustand	23.760
./ Planungszustand	21.200
Defizit	2.560

Die Kompensation dieses Eingriffsflächenwertes erfolgt unter Abstimmung mit den Fachbehörden außerhalb des Plangebietes im Kompensationsflächenpool in Dörenthe. Die entsprechend erforderlichen Werteinheiten können dem der Stadt zur Verfügung stehenden Ökokonto entnommen werden.

Insoweit ist der Eingriff, den diese Bebauungsplanänderung verursacht, als ausgeglichen zu betrachten.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 22. November 2006.

stadt ibbenbüren

Fachdienst Stadtplanung


Steggemann


Thiele