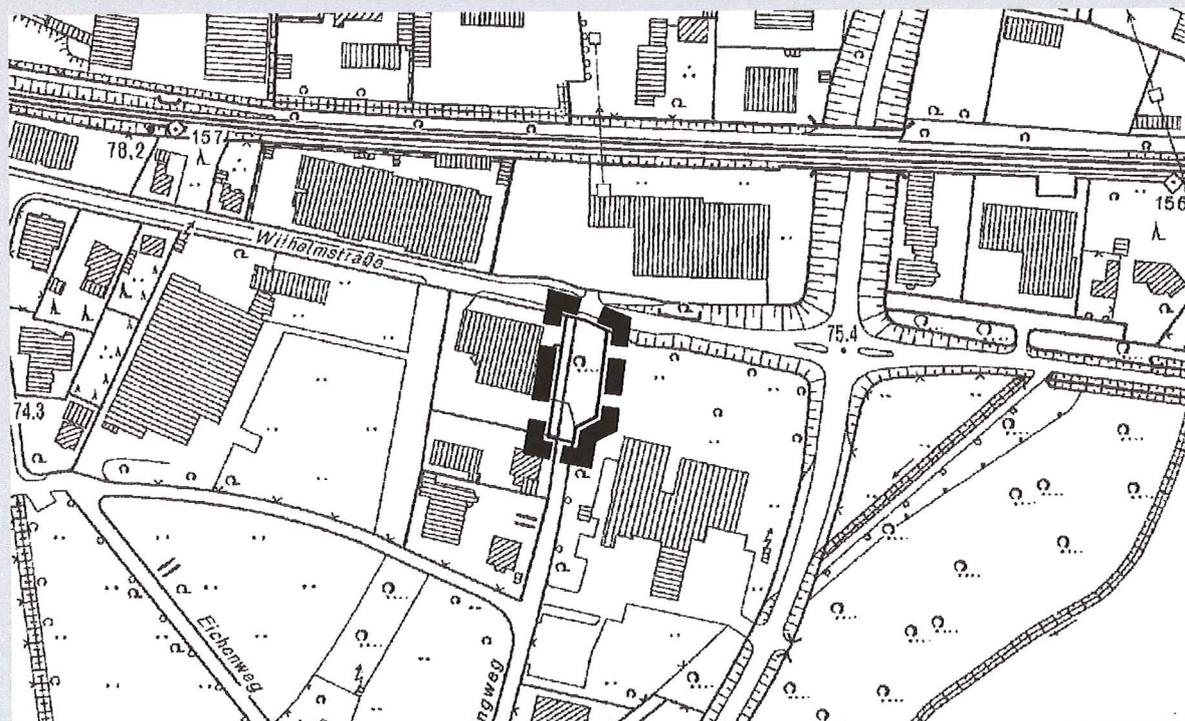


## Begründung

zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes  
Nr. 49 " Alstedde - Hof Bögel,,

der Stadt Ibbenbüren

(§ 13 a BauGB)



DGK 3712/08

## Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren
3. Übergeordnete Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 4.1 Bauliche Nutzung
  - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 4.3 Altlasten, Denkmalschutz, Kampfmittel
  - 4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz, Eingriffsregelung/ Umweltbericht
  - 4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die am Dörnebrink 19 ansässige Firma (Arzneimittelherstellung) möchte ihre gewerbliche Nutzung auf die Immobilie Wilhelmstraße 248 (ehemals Fitness-Center, anschließend Gastronomie) nordwestlich angrenzend erweitern. Es ist beabsichtigt, Betriebsteile nach dorthin auszulagern, um sich am Hauptstandort weiter entwickeln zu können.

Zwischen den beiden Grundstücken liegt die städtische Parzelle 1155 (Fußwegverlängerung Wickingweg bis zur Wilhelmstraße). Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ ist diese städtische Fläche als Fußweg mit beidseitigem Grünstreifen festgesetzt. Allerdings befindet sich der Fußweg nicht dort, wo der Bebauungsplan ihn festsetzt (westlich der zu erhaltenden Gehölze), sondern östlich der vorhandenen Hecke, z.T. schon auf dem Grundstück der angrenzenden Firma.

Die Firma möchte nun diese städtische Wegeparzelle erwerben, um die beiden Betriebsflächen ganzheitlich gewerblich nutzen zu können. Dies bedingt, dass das dann vergrößerte Betriebsareal aus Sicherheitsgründen insgesamt eingefriedet werden muss.

Für die beabsichtigte Firmenerweiterung und die dazu vorgesehene Übernahme der städtischen Wegeparzelle ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ erforderlich. Da direkt westlich angrenzend im Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Laggenbecker Straße“ die Baugrenzen auf dem Grundstück Wilhelmstraße 248 nach Osten verschoben werden sollen, um eine bessere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, wird auch dort eine Änderung erforderlich. Aus Vereinfachungsgründen wird diese Änderung als 1. Ergänzung mit in den Bebauungsplan Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ einbezogen.

Aus städtebaulicher Sicht kann dem Wunsch der Firma entsprochen werden. Der bisher festgesetzte Fußweg als Verbindung zwischen Wickingweg und Wilhelmstraße ist einer historischen Wegeverbindung geschuldet, welche u.a. auch die Querung der nördlich gelegenen Bahnlinie ermöglichte. Daher sind in der Parzelle auch verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden. Im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes und des Baus der Straße „Dörnebrink“ mit niveaufreier Unterführung der Bahnlinie wurde die historische Wegeverbindung weitgehend aufgegeben.

Direkt im Einmündungsbereich des Fußweges befindet sich auf der Wilhelmstraße die Bushaltestelle `ABZ` der RVM-Linie 234 `Busbahnhof – Joh. Kepler-Gymnasium – Aaseebad` und zurück. Die Erreichbarkeit dieser Bushaltestelle über den Fußweg ist nicht erforderlich, da sich südlich anschließend kaum Quellen oder auch Ziele möglicher Busbenutzer befinden. Außerdem kann von diesem Bereich auch die Bushaltestelle am Hauptfriedhof gut erreicht werden. Dort hält die selbe Buslinie. Insoweit erfüllt der Fußweg keine wichtige Erschließungsfunktion und kann daher als entbehrlich betrachtet werden.

Im Stadtentwicklungsprogramm (STEP) der Stadt Ibbenbüren ist das Oberziel „Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden“ genannt.

In diesem Sinne sollen mit dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rücknahme eines bislang innerhalb einer Verkehrsgrünfläche festgesetzten öffentlichen Fußweges zugunsten einer gewerblichen Nutzung geschaffen werden.

## **2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren**

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Ibbenbüren wird das Verfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde - Hof Bögel“ gemäß § 13 a BauGB eingeleitet.

Um eindeutige Festsetzungen in Verbindung mit klaren Abgrenzungen zu erreichen, wird der Übergang zum westlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Laggenbecker Straße“ in einer Tiefe von 5 m als 1. Ergänzung in diese 2. Änderungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung und Ergänzung ist durch Gegenüberstellung von Bestand sowie Änderung und Ergänzung eindeutig festgesetzt und zudem der vorangehenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereiches handelt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

## **3. Übergeordnete Planung**

Im geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Verfahrensbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Verfahrensbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

Mit dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rücknahme eines bislang innerhalb einer Verkehrsgrünfläche festgesetzten öffentlichen Fußweges zugunsten einer gewerblichen Nutzung geschaffen.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird entsprechend den angrenzenden Nutzungen als Gewerbegebiet festgesetzt. Der vorhandene Baubestand ist eingemessen und im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Beidseitig des Gehölzbestandes sind Leitungen/Kabel (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, etc.) vorhanden.

Neben der privatrechtlichen Absicherung werden im Verlauf der Leitungen Leitungsrechte festgesetzt. Überbaumöglichkeiten tun sich hier wegen der vorhandenen Leitungen/Kabel als auch wegen des Gehölzbestandes nicht auf, so dass lediglich im Ergänzungsbereich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche erfolgt.

Entsprechend den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbefläche wird eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Anlagen-/ Betriebsarten wird auf der Grundlage des Abstandserlasses von 2007 für den Änderungs- und Ergänzungsbereich geregelt.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

#### 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die fahrmäßige Erschließung der umliegenden Firmengelände ist vorhanden und bleibt unverändert.

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

Die im Planbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bebauungsplan innerhalb von mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten werden die Benutzungsrechte der Versorgungsträger vertraglich sichergestellt.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf den sorgfältigen Umgang bei eventuellen Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungstrassen hingewiesen.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

#### 4.3 Altlasten, Denkmalschutz, Kampfmittel

Für den Planbereich sind zurzeit keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Es sind keine Baudenkmale noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Sollten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird durch entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt, dass dies der Stadt und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich angezeigt wird.

Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt. Da Kampfmittelvorkommen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz, Eingriffsregelung/ Umweltbericht

Der schmale Fußweg ist leicht mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Zu beiden Seiten befinden sich ruderal geprägte Grassäume mit u.a. Knautgras, Großer Brennnessel, Beifuss, Rainfarn, Disteln und Brombeeren.

Nach Osten grenzt die Wegeparzelle an ein tiefer gelegenes Gewerbegrundstück. Dort wächst am Grundstückszaun ein Gehölzstreifen aus u.a. Hasel, Birken und Vogelkirsche.

Inmitten der Wegeparzelle sind Stieleichen vorhanden. Die relativ dicht stehenden Stieleichen besitzen einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 30-60 cm. Unter den Bäumen wachsen lediglich einzelne Sträucher (z.B. Hundsrose, Eberesche, Eibe und Holunder). Hinzu kommen viele Brombeeren und Efeu.

#### Artenschutz (Vorprüfung)

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude potentiell geeignete Lebensräume für 12 Fledermaus-, 2 Amphibien- und 22 Vogelarten sowie eine Reptilienart. Wegen der innerörtlichen Siedlungslage und der Habitatausprägung sowie auf Grund ihrer Lebensraumsprüche können zahlreiche Arten wie zum Beispiel Laubfrosch, Kammmolch, Zauneidechse, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Uhu, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Neuntöter, Nachtigall, Pirol, Rebhuhn, Wespenbussard und Waldkauz für das Plangebiet unberücksichtigt bleiben.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für den Abschnitt des Wickingweges und das nähere Umfeld keine Angaben vor (LINFOS 09/2012).

Über die genannten Angaben aus dem Fundortkataster hinaus liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Der Stadt Ibbenbüren liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind nicht zu erwarten. Verbleibende Auswirkungen werden durch den Erhalt der Gehölzstrukturen vermieden.

#### Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung wird der Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt, so dass die Bindung von Kohlenmonoxid im bisherigen Umfang auch für die Zukunft gesichert bleibt.

#### Immissionsschutz

Für den Änderungs- und Ergänzungsbereich wird festgesetzt, dass Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste/ Abstandserlass 2007 unzulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Nutzungen einhalten, so dass keine unzumutbaren Immissionen durch gewerbliche Betriebe erwartet werden.

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch entsprechende Auflagen im Rahmen von Baugenehmigungen; dabei werden soweit erforderlich, detaillierte Auflagen unter Beteiligung der Umweltschutzbehörden (Immissionsschutz, Arbeitsschutz etc. in den Bauschein aufgenommen.

#### Eingriffsregelung/ Umweltbericht

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.

Die Grundfläche des Verfahrensbereiches liegt unter 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfallen kann. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

#### 4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen

Der Bereich der 2. Änderung umfasst ein rd. 927 qm großes Teilstück aus dem Flurstück 1155 (Wickingweg) und der Bereich der 1. Ergänzung rd. 308 qm aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet Flurstück 1095.

Die im Planbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bebauungsplan innerhalb von mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten werden die Benutzungsrechte der Versorgungsträger vertraglich sichergestellt.

Die Vertragsunterlagen für den Ankauf der städtischen Wegeparzelle durch den Vorhabenträger werden derzeit von der Stadt Ibbenbüren erarbeitet.

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, 01.10.2012  
H. Spallek, Dipl./Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren

Stadt Ibbenbüren  
Fachdienst Stadtplanung  
Uwe Manteuffel