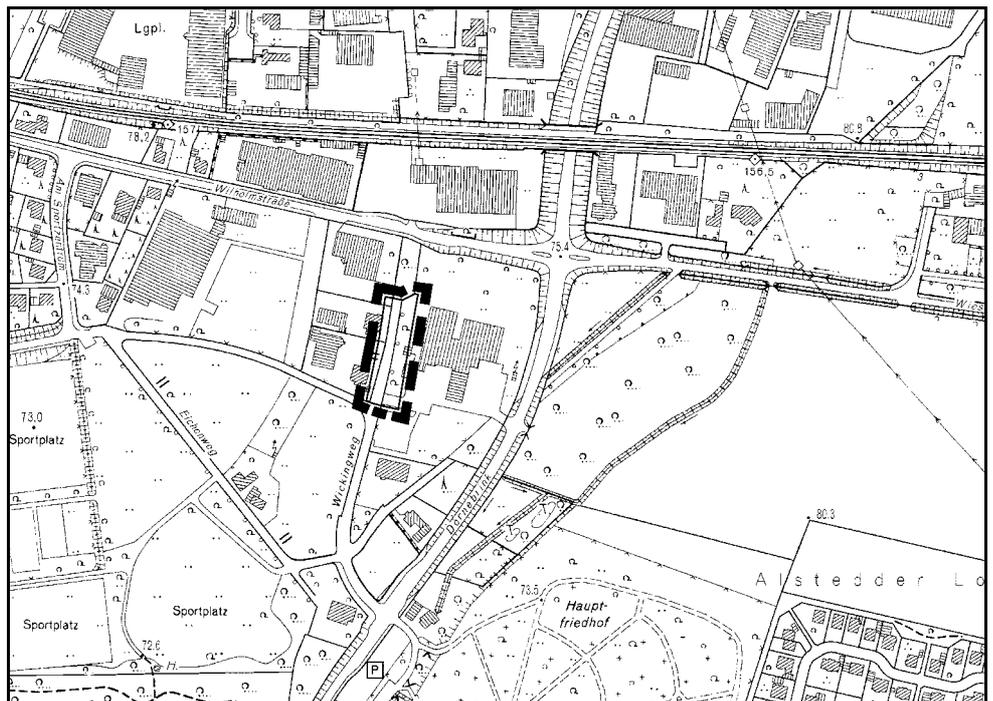


## Begründung

### 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“

Verfahren nach § 13 a BauGB



Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der  
Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

**1. AUSFERTIGUNG**

## Inhaltsverzeichnis

Begründung .....	
1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
2. Rahmenbedingungen .....	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung .....	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	7
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB .....	
3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes.....	7
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB .....	
3.3 Belange des Umweltschutzes .....	7
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB .....	
3.4 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technische Ver- u. Entsorgung .....	8
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB .....	
3.5 Belange des Verkehrs .....	9
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB .....	
3.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte .....	9
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB .....	
4. Inhalt der Planänderung .....	9
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick sowie deren Begründung.....	9
4.2 Rechtliche Grundlagen und Hinweise .....	10
5. Städtebauliche Übersichtsdaten .....	11
6. Durchführung der Planung .....	11
7. Verfahrensvermerke .....	12

## 1. Anlass und Ziel der Planung

### Anlass

Die am Dörnebrink 19 ansässige Firma (Arzneimittelherstellung) hat ihre gewerbliche Nutzung um die Immobilien Wickingweg 21 – 25 erweitert.

Zwischen den beiden Grundstücken liegt die städtische Parzelle 1271 tlw. (Wickingweg). Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ ist diese städtische Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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 mit den dort vorhandenen umfangreichen Versorgungsleitungen (Gas-/Gashochdruckleitung, Wasserleitung, 10 KV-Erdkabel, Regen- und Schmutzwasserkanal, Infokabel, etc.) ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ erforderlich. Um eine bessere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, sollen im direkt westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Laggenbecker Straße“ die Baugrenzen auf den Grundstücken Wickingweg 21 - 25 nach Osten verschoben werden, so dass auch dort eine Änderung erforderlich wird.

Aus Vereinfachungsgründen wird diese Änderung als 2. Ergänzung mit in den Bebauungsplan Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ einbezogen.

Aus städtebaulicher Sicht kann dem Wunsch der Firma entsprochen werden, zumal der vorhandene Baumbestand entlang des Wickingweges eingemessen und mit einem Erhaltungsgebot belegt und die Versorgungsleitungen im Plan als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt werden. Gleichzeitig werden zur Sicherung der Benutzungsrechte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten z.B. der Stadtwerke Tecklenburger Land Netz GmbH & Co. KG (SWTE), der Innogy Netze Deutschland GmbH, etc. erforderlich.

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 einer bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche zugunsten einer gewerblichen Nutzung geschaffen werden.

Um die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist somit eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht wird diese Planung vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßt. Dies besonders da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat.

### Ziel

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt die gewerbliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches voranzubringen.

### STEP

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgendem Oberziel des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

**Ziel 19** Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden.

In diesem Sinne werden mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rücknahme einer bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte und versiegelte Fläche zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung geschaffen.

## 2. Rahmenbedingungen

### Aufstellungs- beschluss

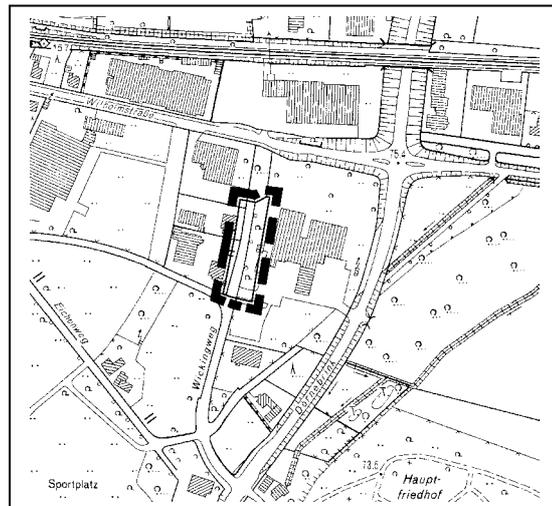
Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 16.05.2018 beschlossen, ein Verfahren zur 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ durchzuführen.

### Lage und Größe

Der Geltungsbereich für den Änderungs- und Ergänzungsbereich hat eine Größe von rd. 2.545 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 243 tlw. in der Flur 82 und die Flurstücke 1095 tlw., 1096 tlw., 1150 tlw., 1270 tlw. und 1271 tlw. in der Flur 51, Gemarkung Ibbenbüren.

**Abb. 1: Übersicht über den Geltungsbereich**

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 eindeutig bestimmt.



### Land - LEP

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

### Regionalplan

Im Regionalplan – Münsterland – ist der Verfahrensbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.



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. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB soll durch Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis erfolgen, dass innerhalb einer Frist von zwei Wochen die Planung während der Sprechzeiten des Fachdienstes Stadtplanung erörtert werden kann.

### 3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

#### Planung

Das Plangebiet betrifft einen Bereich, der eigentumsrechtlich in einer Hand ist; dabei wird dieser Bereich von einem Teilstück des Wickingweges durchtrennt. Da aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Beibehaltung als Erschließungsstraße nicht mehr gegeben ist, soll nunmehr die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich zu Gunsten der gewerblichen Nutzung geändert werden. Die ursprüngliche Durchgängigkeit zur nördlichen Wilhelmstraße wurde aus demselben Anlass bereits im Rahmen der 2. Änderung und 1. Ergänzung im Jahr 2012 aufgegeben.

#### Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

#### Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Immissionen – Klima/Energie)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

### **3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

#### **§ 1 (6) Nr. 1 BauGB**

**Wohnverhältnisse**  
**Arbeitsverhältnisse** Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren durch diese Planänderung und -ergänzung keine negative Beeinflussung, da mit dieser Planung lediglich zwei Betriebsgelände unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse planungsrechtlich miteinander verbunden werden.

### **3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes**

#### **§ 1 (6) Nr. 5 BauGB**

**Baukultur** Baukulturelle Belange werden durch die Planung nicht betroffen, zumal mit dieser Planung die Regelungen zur Baugestaltung nicht verändert werden.

**Denkmalschutz** Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Hinsichtlich möglicherweise doch vorhandener, aber noch unbekannter Bodendenkmäler wird vorsorglich ein unter Punkt 4.2 dieser Begründung genau geschriebener Hinweis aufgenommen.

**Ortsbild** Besondere ortsbildprägende Gebäude werden durch diese Planung nicht berührt. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten.

### **3.3 Belange des Umweltschutzes**

#### **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB**

**Immissionen** 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.

**Altablagerungen**  
**Kampfmittel** Für den Planbereich sind zurzeit keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsfälle i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt. Im Planbereich werden Kampfstoffe nicht erwartet. Ein entsprechender Hinweis auf mit der gebotenen Vorsicht durchzuführende bodeneingreifende Bauarbeiten wird aber aufgenommen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können.

**Natur und**  
**Landschaft** Der Verfahrensbereich stellt sich im westlichen und östlichen Bereich als Gewerbefläche dar. Mittig von Nord nach Süd verläuft der Wickingweg, der sich in der Örtlichkeit als versiegelte Fläche darstellt. Östlich der Wegeparzelle sind Stieleichen vorhanden, die einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 30 – 60 cm aufzeigen. Unter den Bäumen wachsen lediglich einzelne Sträucher (z.B. Hundsrose, Eberesche, Eibe und Holunder). Der Eichenbestand ist eingemessen worden und wird im Rahmen der Änderungs- und Ergänzungsplanung mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Im Planbereich und im näheren Umfeld liegen keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiete sowie Naturdenkmale. Flächen aus dem Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sowie gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind für den Planbereich und die unmittelbare Umgebung nicht bekannt.

Die beschriebene Bebauungsplanänderung kann, da es sich um eine Nachverdichtung handelt, im Wege eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur und Landschaft

grundsätzlich als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichspflichtig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

#### Artenschutz

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 projektbezogenen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für Quadrant 1 im Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen Laubwald, Gärten und Gebäude potentiell geeignete Lebensräume für 5 Fledermaus- und 14 Vogelarten.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und das nähere Umfeld keine Angaben vor (LINFOS 04/2018). Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Planbereich vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Detaillierte faunistische Untersuchungen sind nicht vorhanden und wurden bislang auch nicht für erforderlich gehalten, zumal es sich um einen überwiegend bebauten und intensiv genutzten Bereich handelt.

Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung 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 voraussichtlich nicht zu erwarten, so dass diesbezüglich keine vertiefenden Untersuchungen für erforderlich gehalten werden.

Verbleibende Auswirkungen werden durch den Erhalt der Gehölzstrukturen vermieden.

#### Klima

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.

### 3.4 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung

#### § 1 (6) Nr. 8 BauGB

#### Wirtschaft + Infrastruktur usw.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist vorhanden. Änderungen sind nicht beabsichtigt. Durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten werden die Benutzungsrechte der Versorgungsträger im Bereich der bisherigen Verkehrsfläche und künftigen Gewerbefläche vertraglich sichergestellt.

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.

### 3.5 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

**Verkehr** Aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat die im Verfahrensbereich gelegene Teilfläche des Wickingweges keine Bedeutung mehr als öffentliche Erschließungsstraße, so dass hier die Ausweisung zu Gunsten der gewerblichen Nutzung erfolgt.

### 3.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

**STEP** Die Änderung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgendem Oberziel des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

**Ziel 19** Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden.

In diesem Sinne werden mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rücknahme einer bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte und versiegelte Fläche zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung geschaffen, so dass die künftig möglichen verbesserten Betriebsabläufe zu einer hohen Unternehmenszufriedenheit führen.

## 4. Inhalt der Planung

Mit der 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen.

**Art und Maß der baulichen Nutzung** Der Änderungs- und Ergänzungsbereich wird entsprechend den angrenzenden Nutzungen als Gewerbegebiet mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung, einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

**Baugrenzen** Die überbaubare Grundstücksfläche wird definiert über Baugrenzen; dabei orientieren sich die im Änderungs- und Ergänzungsbereich festgesetzten Baugrenzen am Bestand bzw. den Leitungstrassen und den Erhaltungsgeboten für den vorhandenen Baumbestand. 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 eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche gegenüber der Altplanung gegeben ist.

**Ver- und Entsorgungsleitungen** Die im Planbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bebauungsplan innerhalb von mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Benutzungsrechte der Versorgungsträger werden durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten vertraglich geregelt. Über einen entsprechenden Hinweis wird im Bebauungsplan auf den sorgfältigen Umgang bei eventuellen Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungstrassen hingewiesen.

## 4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick sowie deren Begründung

### Textliche Festsetzungen – gem. § 9 (1) BauGB

**Nr. 1** *Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen (z.B.: zu. I – VI) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW.283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind in den entsprechenden Baugebieten (Gewerbe) unzulässig.*

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass keine unzumutbaren Immissionen durch die Errichtung von Gewerbebetrieben ausgelöst werden.

Nr. 2

*Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.*

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass das ökologische Gleichgewicht für den Verfahrensbereich gewahrt bleibt.

## 4.2 Rechtliche Grundlagen und Hinweise

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, Roncallistraße 3 - 5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162).
4. **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).
5. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
6. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
7. **Kreislaufwirtschaftsgesetz** (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
8. **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung** von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741).
9. **Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).
10. **Verwaltungsgerichtsordnung** (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.10.2017 (BGBl. I S. 3546).

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/ 2105-252), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 942910) oder die Polizei zu verständigen.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung in Ibbenbüren, Tel. 05451 / 58 - 3054, Deutsche Telekom, Tel. 05671 / 9171 - 164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451 / 9000, Stadt Ibbenbüren, Tel. 05451 / 931-0)) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

## **5. Städtebauliche Übersichtsdaten**

Der Bereich der 4. Änderung und 2. Ergänzung umfasst eine bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche von rd. 731 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 1271, die künftig als Gewerbefläche ausgewiesen wird.

## **6. Durchführung der Planung**

Die im Planbereich vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bebauungsplan innerhalb von mit Leitungsrecht zu belastende 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 sind bereits von der Stadt Ibbenbüren erarbeitet worden.

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, so dass hierdurch keine Kosten für die Stadt Ibbenbüren entstehen.

## 7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

<b>§ 2 (1) BauGB</b>	16.05.2018	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
		Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 beschlossen, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB zur 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Alstedde – Hof Bögel“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Hinsichtlich des Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a (3) Nr. 2 BauGB sind am 26.05.2018 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form eines zweiwöchigen Aushangs im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Roncallistr. 3-5, 49477 Ibbenbüren durchgeführt worden.
<b>§ 3 (2) / § 4 (2) BauGB</b>	17.07.2018 – 16.08.2018	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
<b>§ 10 (1) BauGB</b>	26.09.2018	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr.49 „Alstedde - Hof Bögel“ 4. Änderung und 2. Ergänzung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: 27.06 2018  
H. Spallek, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren