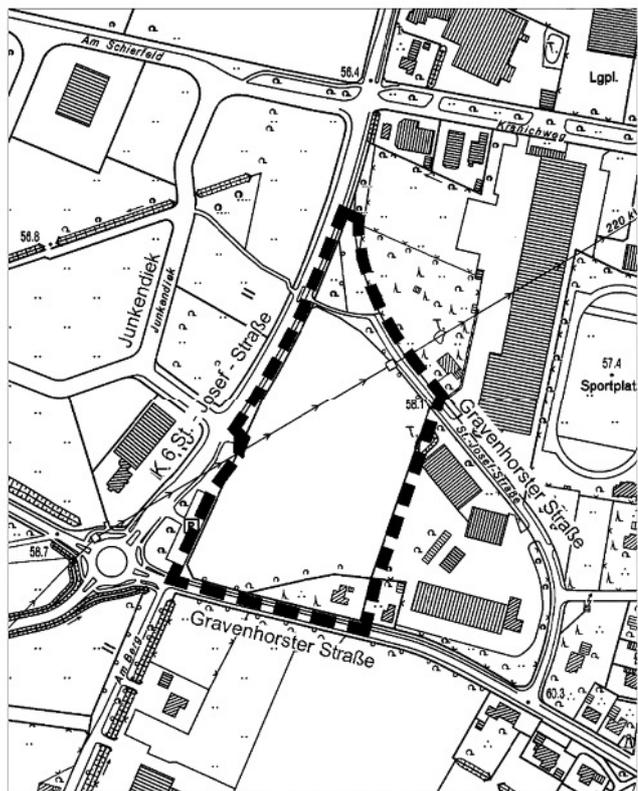


Begründung

Bebauungsplan Nr. 44c „Gewerbegebiet Schierloh-Ost“



1. Ausfertigung

Stand: 19. Dezember 2018
30. Januar 2019

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	7
3.3 Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB	7
3.4 Belange der Wirtschaft, der Versorgung § 1 (6) Nr. 8 BauGB	9
3.5 Belange des Verkehrs	10
3.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	11
4. Inhalt der Neuaufstellung	11
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	17
4.2 Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	22
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	24
6. Verfahrensvermerke	24

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass	Schon seit vielen Jahren besteht die Absicht das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung zu überplanen, da sich westlich, nördlich und östlich angrenzend bereits vorhandene Gewerbegebiete anschließen und die Flächen sich aufgrund ihrer Lage direkt an der Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren-West besonders dafür eignen. Inzwischen konnte die Stadt Ibbenbüren in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag eintreten, so dass nun eine Überplanung und eine Vermarktung der Flächen möglich ist.
Ziel	Die Flächen der umliegenden Gewerbegebiete Schierloh, Schierloh-West, Schierloh-Nord, St.-Josef-Straße und St.-Josef-Straße-Süd sind bereits weitgehend vermarktet und bebaut, so dass die Stadt Ibbenbüren in diesem Bereich kaum noch Flächen zur Ansiedlung weiterer Betriebe vorhält. Gleichzeitig besteht nach wie vor eine rege Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauflächen in Ibbenbüren. Dieser Nachfrage soll Rechnung getragen werden.
STEP	Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen 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 Nr. 19 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden! Ziel Nr. 20 Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!

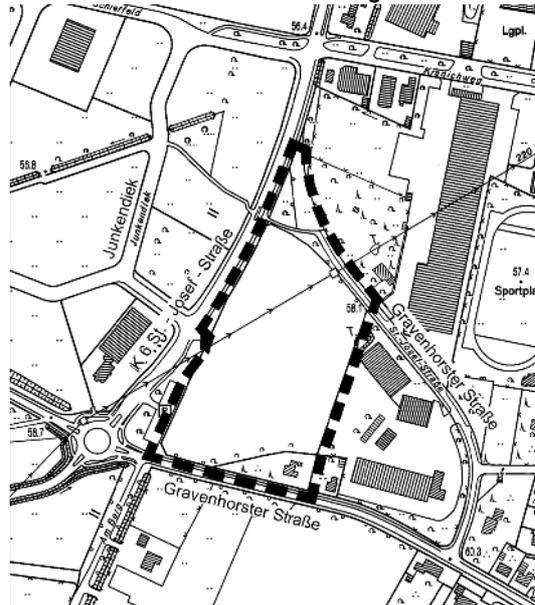
Auch wenn die Inanspruchnahme weiterer bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht in allen Punkten den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogrammes (STEP) entspricht, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dennoch als städtebaulich sinnvoll zu betrachten. Der Planbereich befindet sich unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren-West und somit in einer hervorragenden Lagegunst. Er ist bereits nach Westen, Norden und Osten durch gewerbliche Bebauung umgeben, so dass diesbezüglich von einer integrierten Lage gesprochen werden kann. Die Inanspruchnahme dieser dreiseitig umbauten Fläche ist einer Besiedlung weiterer am Siedlungsrand gelegenen Flächen vorzuziehen.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits am 16.09.2009 beschlossen. Seinerzeit wurde der Bebauungsplan noch unter der Nr. 39c mit der Bezeichnung „St.-Josef-Straße Süd-West“ geführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 11.05.2016 durch eine öffentliche Versammlung durchgeführt. Aufgrund der zwischenzeitlich vorangeschrittenen Entwicklung des Gewerbegebietes Schierloh und der beabsichtigten räumlichen Zuordnung des Planbereiches nach Westen wird sowohl die Nummer als auch die Bezeichnung des Bebauungsplanes in Nr. 44c „Gewerbegebiet Schierloh-Ost“ geändert.
Lage und Größe	Das Plangebiet befindet sich in rund 3.200 m Entfernung zum Stadtzentrum Ibbenbürens (Christuskirche, Rathaus) direkt an der Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren-West an der Nordseite der Autobahn 30. Es ist ca. 3,55 ha groß und setzt sich aus den Flurstücken 72, 169 teilw., 176, 178 teilw., 179, 180, 182, aus der Flur 151 in der Gemarkung Ibbenbüren zusammen.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich

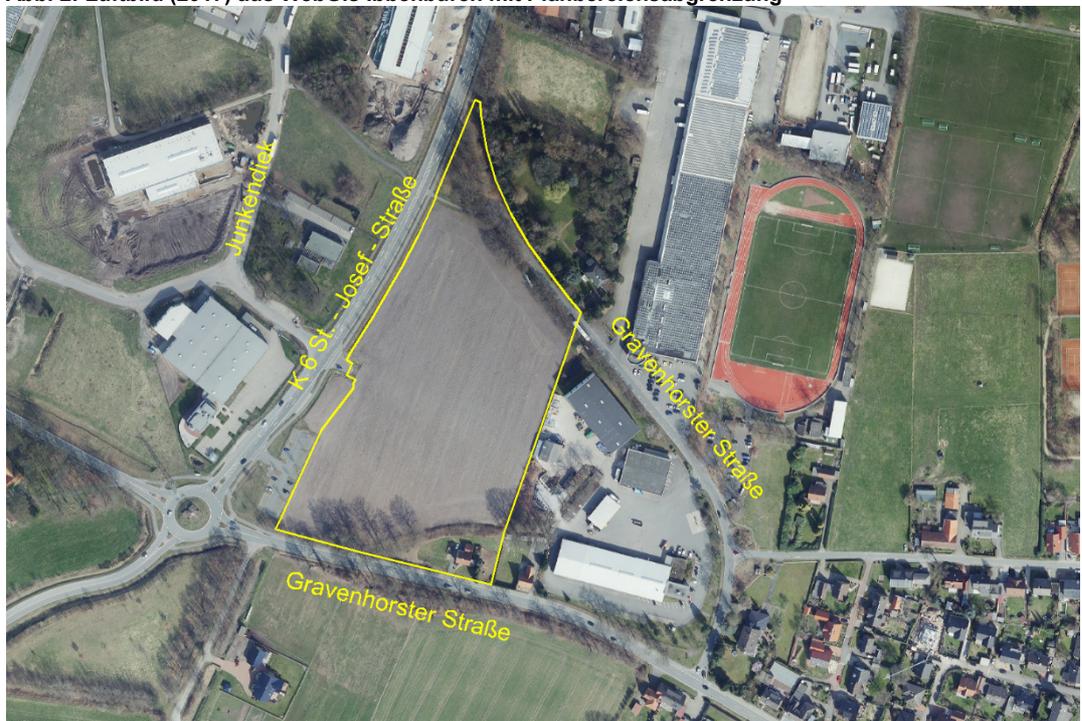


- im Süden an der Nordseite der Gravenhorster Straße
- im Westen an der Ostseite des Mitfahrerparkplatzes und der K6/St.-Josef-Straße
- im Norden an der Nordseite der ehemaligen St.-Josef-Straße (heute Gravenhorster Straße), Parzellen 176, 177 u. 178
- im Osten an der Westseite des Ibbenbürener Bau- und Servicebetriebes

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

Im nachfolgenden Luftbild sind die Lage des Planbereiches sowie die nächstgelegenen Straßen gelb markiert.

Abb. 2: Luftbild (2017) aus WebGis Ibbenbüren mit Planbereichsabgrenzung



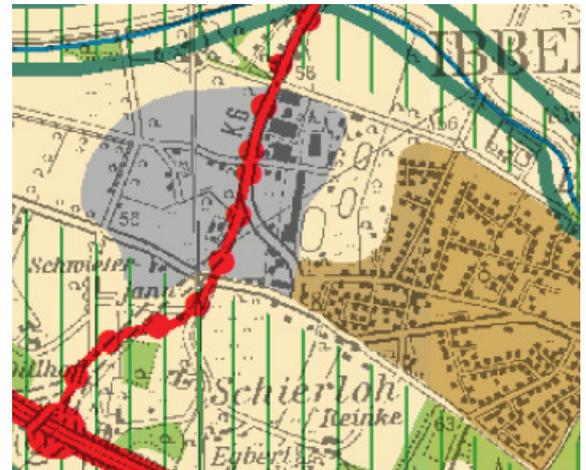
Land - LEP

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu und der Planbereich dieses Bebauungsplanes ist dort als Siedlungsraum dargestellt. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

Regionalplan

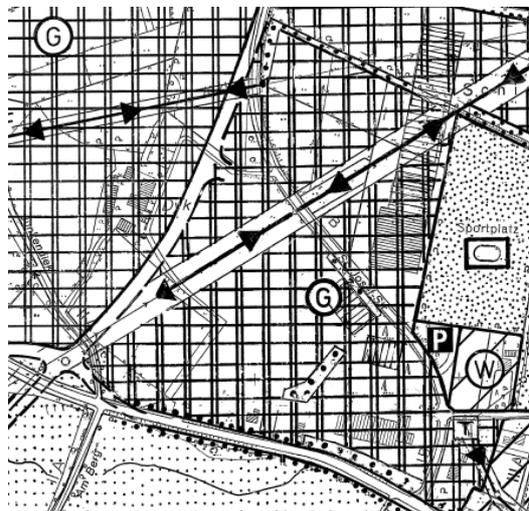
Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich dieses Bauungsplanes als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland



FNP

Abb. 4: Auszug FNP -rechtswirksam-

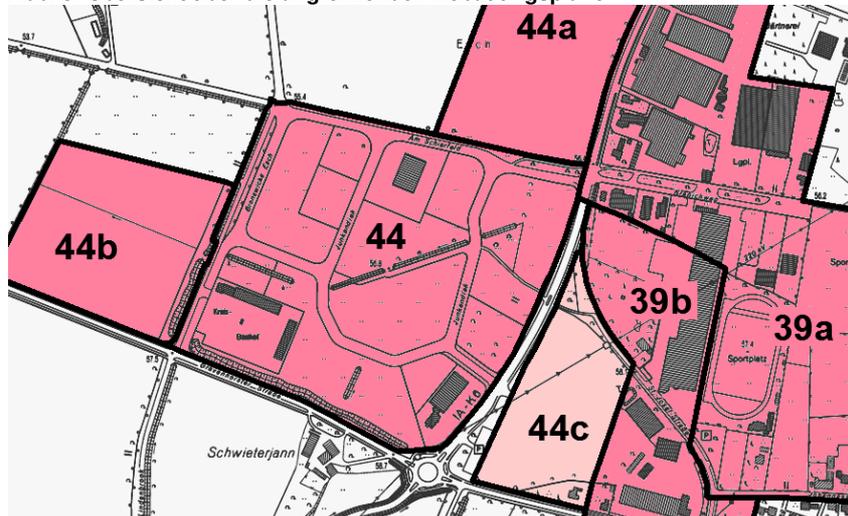


In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als 'Gewerbliche Baufläche' und mit einer überlagernden Höchstspannungsfreileitung/220 kV dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

**angrenzende
Bebauungspläne**

Nordöstlich des Planbereiches schließen sich die Bauungspläne Nr. 39a „St.-Josef-Straße“ und 39b „St.-Josef-Straße-Süd“ an. Westlich des westlich angrenzenden Autobahnzubringers „K6 / St.-Josef-Straße“ schließt sich das Gewerbegebiet Schierloh mit den Bauungsplänen Nr. 44, 44a und 44b an.

Abb. 5: Übersicht über die angrenzenden Bauungspläne



3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben Schon seit vielen Jahren besteht die Absicht das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung zu überplanen, da sich westlich, nördlich und östlich angrenzend bereits vorhandene Gewerbegebiete anschließen und die Flächen sich aufgrund ihrer Lage direkt an der Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren-West besonders dafür eignen. Inzwischen konnte die Stadt Ibbenbüren in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag eintreten, so dass nun eine Überplanung und eine Vermarktung der Flächen möglich ist.

Die Flächen der umliegenden Gewerbegebiete Schierloh, Schierloh-West, Schierloh-Nord, St.-Josef-Straße und St.-Josef-Straße-Süd sind bereits weitgehend vermarktet, so dass die Stadt Ibbenbüren in diesem Bereich kaum noch Flächen zur Ansiedlung weiterer Betriebe vorhält. Gleichzeitig besteht nach wie vor eine rege Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauflächen in Ibbenbüren. Dieser Nachfrage soll Rechnung getragen werden.

Belange Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, bzw. der Änderung und Ergänzung 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 den Bebauungsplan Nr. 44c „Gewerbegebiet Schierloh-Ost“

§ 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

Arbeits- verhältnisse

Der gesamte Planbereich schafft die Voraussetzungen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Er liegt umgeben von weiteren Gewerbegebieten in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren-West.

Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass NRW werden über das zulässige Maß hinausgehende Immissionen, die vom Gewerbegebiet ausgehen, bzw. nach dort einwirken, nicht erwartet.

Immissionen

Das Gewerbegebiet ist auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 hinsichtlich der notwendigen Abstände zwischen den potentiellen im Gebiet emittierenden Nutzungen und angrenzend zu schützenden Nutzungsarten gegliedert. So wird verhindert, dass unzulässige Belastungen für umliegende schützenswerte Nutzungen - hier vorhandene Wohngebäude im Außenbereich - eintreten. Besondere Lärmbelastungen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für eine gewerbliche Nutzung liegen nicht vor. Um Konflikte aus dem Nebeneinander unterschiedlich schutzbedürftiger Nutzungen zu unterbinden, werden die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Geltungsbereich als unzulässig erklärt. Aktuell steht die Stadt Ibbenbüren in erfolgversprechenden Kaufverhandlungen, um das gesamte Grundstück „Gravenhorster Straße 246“ zu erwerben. Die Wohnnutzung soll dann aufgegeben werden. Voraussichtlich wird das Gebäude im Anschluss abgerissen.

Da Bebauungspläne in aller Regel als Angebotsplanung zu betrachten und weil bei der Aufstellung die Betriebsarten, die sich eventuell ansiedeln, noch nicht bekannt sind, kann erst im anschließenden Genehmigungsverfahren über die Einhaltung der Störfallverordnung entschieden werden.

3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Baukultur

Besondere baukulturelle Aspekte werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

Denkmalschutz

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

Ortsbild

Die vorhandenen Grünstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes werden weitestgehend erhalten. Lediglich im südlichen Randbereich des Plangebietes wird die Gehölzstruktur planungsrechtlich nicht gesichert, da ansonsten eine Entwicklung des Geländes mit vermarktbareren Grundstücken nur deutlich eingeschränkt möglich wäre.

3.3 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Vom Ingenieurbüro aru, arbeitsgruppe raum & umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster, wurde zu diesem Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. Dort sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Er gilt als gesonderter Teil dieser Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht berechnet und der daraus resultierende notwendige Ausgleich nachfolgend bilanziert.

bestehende Nutzung	= 86.540 Wertpunkte
- geplante Nutzung	= 30.744 Wertpunkte
- <u>Bodenkompensation</u>	= <u>7.470 Wertpunkte</u>
Differenz	= 63.236 Wertpunkte

Natur und Landschaft	<p>Insgesamt kommt der Umweltbericht zu der Erkenntnis, dass die Planung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, dieser allerdings durch im Plangebiet befindliche Maßnahmen und durch das Wertpunkt-Guthaben im bereits seit einigen Jahren fertiggestellten Kompensationsflächenpool in Dörenthe ausgeglichen werden kann.</p> <p>Der Planbereich ist geprägt durch eine etwa 3 ha große Ackerfläche, welche über 80 % des gesamten Plangebietes ausmacht. Im Südosten befindet sich ein etwa 2.250 m² großes privat genutztes Grundstück mit Wohn- und Nebengebäuden und einem großen durch Rasenflächen geprägten Garten. Der nördliche Teil des Plangebietes setzt sich aus verschiedenen, kleinteiligen Strukturen zusammen, bestehend aus einer Straßen- und Wegeparzelle mit angrenzenden Säumen, einer Rasenfläche entlang der ehemaligen St.-Josef-Straße (heute: Gravenhorster Straße), alten Gehölzbeständen und einer randlich gelegenen Ruderalfläche, während sich westlich außerhalb des Geltungsbereiches das Straßenbauwerk der St-Josef-Straße und ein Mitfahrerparkplatz anschließen. Begrenzt wird der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches durch einen großen, parkähnlich strukturierten Garten mit altem Baumbestand.</p> <p>Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Bereiche werden durch weitere Gewerbegebietsflächen bestimmt. Der südlich der Gravenhorster Straße gelegene Landschaftsraum wird dagegen von landwirtschaftlichen Nutzungstypen dominiert. Hier befinden sich neben mehr oder minder großen Ackerschlägen auch Grünland, Feldgehölze, Baumreihen, Hofstellen und vereinzelt Wohnbebauung.</p> <p>Im Umweltbericht werden u.a. die grünordnerischen Planungsziele und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch den Eingriff in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen konzipiert und die notwendigen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereiches ermittelt.</p>
Artenschutz	<p>Vom Ingenieurbüro aru, arbeitsgruppe raum & umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster, wurde mit Datum vom 2. März 2016 eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), eine Biotopkartierung sowie eine avifaunistische Untersuchung erstellt. Im Resümee wird dort empfohlen zur Vermeidung entsprechender Unwägbarkeiten mit unkalkulierbaren Folgen eine entsprechend fundierte faunistische Untersuchung des Plangebietes durchzuführen. Daher wurde vom Ing.-Büro Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer, Stettiner Weg 13, 48291 Telgte, eine Bestandserhebung planungsrelevanter Vogelarten durchgeführt und gemeinsam mit einer naturschutzfachlichen Bewertung am 23.09.2016 in einem Bericht dargelegt. Außerdem wurde vom Ing.-Büro Echlot GbR, Eulerstraße 12, 48155 Münster, eine fledermauskundliche Untersuchung (ASP II) vom 30.09.2016 erarbeitet.</p> <p>Die Erkenntnisse aus diesen Gutachten finden ihren Niederschlag in den textlichen Festsetzungen.</p>
Klima	<p>Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt (Hinweis Nr. 6). So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen.</p>
Altlasten	<p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Maststandort M 438 der 220 kV-Leitung Wesel / Niederrhein-Ibbenbüren Bl. 2304 der Amprion GmbH. Der Mast wurde 1928 auf einem teeröl-imprägnierten Holzschwellenfundament errichtet. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist der Maststandort gemäß der Anlage 4 der "Handlungsempfehlungen für ein einheitliches Vorgehen der Vollzugsbehörden in NRW beim Umgang mit Bodenbelastungen im Umfeld von Stromleitungsmasten und anderen Stahlbauwerken, Version 4, Stand: Januar 2015" als potenziell betroffener Risikostandort einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des geplanten Rückbaus Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 sind daher vor Rückbau des Maststandortes in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt, Frau Hakenes, Tel.: 02551/69-1470) Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind vom Netzbetreiber zu berücksichtigen.</p>

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg wurde eine Luftbildauswertung des Planbereiches durchgeführt. Dabei wurde ein Bereich mit Bombardierung entdeckt und für diese Fläche und dortige Baugruben eine Sondierung empfohlen. Über die textliche Festsetzung 8.2 wird sichergestellt, dass diese vor einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen durchgeführt wird. Für alle übrigen Flächen gilt der Hinweis Nr. 2, wonach die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit gebotener Vorsicht erfolgen sollten, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Umweltbezogene Informationen + Stellungnahmen

tabellarische
Übersicht

Art der vorh. Information:	Urheber:	thematischer Bezug:
Umweltbericht vom 14.12.2016	arbeitsgruppe raum & umwelt, Am Tiergarten3, 48167 Münster	Biotopkartierung, Schutzgüter, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Zusammenfassung
Artenschutzprüfung (Stufe I) vom 02.03.2016	arbeitsgruppe raum & umwelt, Am Tiergarten3, 48167 Münster	Bestandserfassung planungsrelevanter Arten, Prognose, Resumée
Bestandserhebung planungsrelevanter Vogelarten vom 23.09.2016	Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer Stettiner Weg 13 48291 Telgte	Bestandserfassung planungsrelevanter Vogelarten, naturschutzfachliche Bewertung
Fledermauskundliche Untersuchung (ASP II) vom 30.09.2016	Echlot GbR, Eulerstraße 12, 48155 Münster	Bestandserfassung Fledermausarten, naturschutzfachliche Bewertung, Maßnahmenplanung
Gutachterliche Stellungnahme vom 14.11.2015	A+V Geoconsult GmbH Werthmühlenstraße 59 49477 Ibbenbüren	Baugrunduntersuchung für Kanal- und Straßenbau, Versickerungsfähigkeit Boden

3.4 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft +
Infrastruktur

Die gewerbliche Entwicklung am westlichen Rand von Ibbenbüren hat sich aufgrund seiner Lagegunst mit der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn A 30 als sehr marktgängig erwiesen. Eingeleitet durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“, weitergeführt durch die beiden Ergänzungen Nr. 44 a und 44 b und im Zusammenspiel mit den älteren Gewerbegebietsflächen östlich der St.-Josef-Straße ist hier das gefragteste Gewerbegebiet Ibbenbürens entstanden. Nun ist es der Stadt Ibbenbüren gelungen auch über die zentral im Gewerbegebiet gelegene bisher noch unbebaute Fläche zu verfügen.

Die Vermarktung der Grundstücke in den o.g. Gewerbegebieten läuft sehr gut, so dass schon kurzfristig ein Bedarf an weiteren gewerblich nutzbaren Bauflächen besteht. Tatsächlich liegen bereits zwei konkrete Ansiedlungswünsche für den westlichen Teil des Planbereiches vor. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels verfolgt die Stadt Ibbenbüren das Ziel, junge Familien durch ein großes Angebot an attraktiven Arbeitsplätzen an die Stadt zu binden. Dies wiederum kann nur durch eine gezielte Ansiedlungspolitik erfolgen, indem die Stadt geeignete gewerbliche Bauflächen vorhält.

Kanalisation

Das im Planbereich anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über eine Freigefällekanalisation in die seit 2018 vorhandene Trennkanalisation in der „Gravenhorster Straße“ (ehem. St.-Josef-Straße) eingeleitet und von dort der zentralen Kläranlage in Püsselbüren zugeführt. Das Schmutzwasser kann alternativ auch über eine entsprechende Druckentwässerung in den Schmutzwasserkanal in der westlich gelegenen Straße „Junkendiek“ eingeleitet werden. Die ehemalige Mischkanalisation in der o.g. „Gravenhorster Straße“ wurde im Frühjahr 2018 durch den Bau einer neuen, weitgehend parallel nach Nordwesten verlaufenden Regenwasserkana-

lisation in eine Trennkanalisation umfunktioniert. In diesen Regenwasserkanal kann das Regenwasser des Planbereiches über entsprechende Kanalleitungen eingeleitet werden. Da der vorhandene RW-Kanaldurchlass in der K6 für den hydraulischen Bedarf zur Durchleitung dieser zusätzlichen Niederschlagswassermengen nicht ausreichte, wurde der Durchlass im Rahmen der o.g. Kanalbauarbeiten ebenfalls erneuert.

Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser im Planbereich ist nicht erforderlich, da das vorhandene Regenwasserrückhalte- und -klärbecken im Gewerbegebiet Schierloh (Am Schierfeld) auch für die Übernahme dieser Mengen ausgelegt ist.

Versorgungsleitungen	Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
Löschwasser	Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann über das vorhandene, bzw. zu ergänzende Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.
Abfall	Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.5 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV	Der Planbereich ist gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. In rund 250 m Entfernung vom südlichen und nördlichen Rand des Planbereiches ist auf der Gravenhorster Straße (ehemals St.-Josef-Straße) die Haltestelle „St.-Josef-Straße“ des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM) zu erreichen. Von dort verkehrt die Buslinie 230 der RVM, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens verbindet.
Kraftfahrzeuge	Der Planbereich ist hervorragend an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. An der Westseite verläuft die St.-Josef-Straße/K 6, welche nach Süden direkt über die Anschlussstelle Ibbenbüren-West an die Autobahn A 30 anschließt. Am südlichen Rand des Planbereiches verläuft die Gravenhorster Straße/L 594. Auch diese führt nach Westen ebenfalls direkt zur Autobahnanschlussstelle. Nach Osten führt sie in die Innenstadt Ibbenbürens. Am nördlichen Rand des Planbereiches befindet sich die inzwischen als Sackgasse ausgebildete ehemalige St.-Josef-Straße, heute Gravenhorster Straße. Sie wird am Ende nur noch als Fuß-/Radweg weiter nach Westen bis zur K6 geführt.

Direkte Zufahrten von den übergeordneten Straßen im Westen und Süden in das Plangebiet hinein werden durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des KFZ-Verkehrs dort nicht zu beeinträchtigen. Von Westen wird eine Stichstraße in das Gewerbegebiet geführt, um flexible Grundstücksteilungen der Flächen zu ermöglichen. Auf der K6 im Westen befindet sich bereits eine Linksabbiegespur in die im Ansatz bereits vorhandene Stichstraße.

An der Westseite des Planbereiches befindet sich an der K 6 ein Mitfahrerparkplatz des Kreises Steinfurt. Dieser soll 2019 aufgrund seiner sehr hohen Auslastung nach Norden um 32 Stellplätze erweitert werden. Der Kreis Steinfurt wird diese Erweiterung auf der Grundlage des seinerzeitigen Planfeststellungsverfahrens vornehmen und bittet daher darum, sowohl den vorhandenen als auch die Erweiterung des Mitfahrerparkplatzes nicht mit in das Bebauungsplanverfahren einzubeziehen, um Überlagerungen unterschiedlicher Planverfahren zu vermeiden. Im Übergang zwischen Bestand und Erweiterung soll vom Mitfahrerparkplatz eine Zufahrt auf das angrenzende Gewerbegrundstück zugelassen werden. Mit Blick auf eine möglicherweise beabsichtigte Ansiedlung einer Tankstelle soll ausdrücklich eine Kfz-Verbindung von dort zum Mitfahrerparkplatz ermöglicht werden, um hier Nutzungssynergien anzuregen.

**Fußgänger
Radfahrer**

Für Fußgänger und Radfahrer befinden sich an der Gravenhorster Straße/L 594 und der St.-Josef-Straße/K6 separate Fuß-/Radwege, die den Planbereich sehr gut an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt anbinden. An der Nordseite des Gewerbegebietes verbindet ein Fuß-/Radweg die Sackgasse der Gravenhorster Straße (ehemalige St.-Josef-Straße) mit der K6 und darüber hinaus durch das Gewerbegebiet Schierloh in Richtung Aa-Radweg.

3.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010) Rechnung:

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

Durch den Bebauungsplan wird die Unternehmenszufriedenheit in Ibbenbüren weiter gestärkt, da die rege Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken an diesem Standort in hervorragender Weise befriedigt werden kann. Nicht nur die Zufriedenheit der ansiedelnden Firmen wird erreicht, sondern auch Firmen der Bauwirtschaft in der hiesigen Region können von dieser Entwicklung durch neue Bauaufträge profitieren.

Ziel Nr. 20 Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!

Die Flächen der umliegenden Gewerbegebiete Schierloh, Schierloh-West, Schierloh-Nord, St.-Josef-Straße und St.-Josef-Straße-Süd sind bereits weitgehend vermarktet, so dass die Stadt Ibbenbüren in diesem Bereich kaum noch Flächen zur Ansiedlung weiterer Betriebe vorhält. Gleichzeitig besteht nach wie vor eine rege Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauflächen in Ibbenbüren. Dieser Nachfrage soll Rechnung getragen werden.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 44c „Gewerbegebiet Schierloh-Ost“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

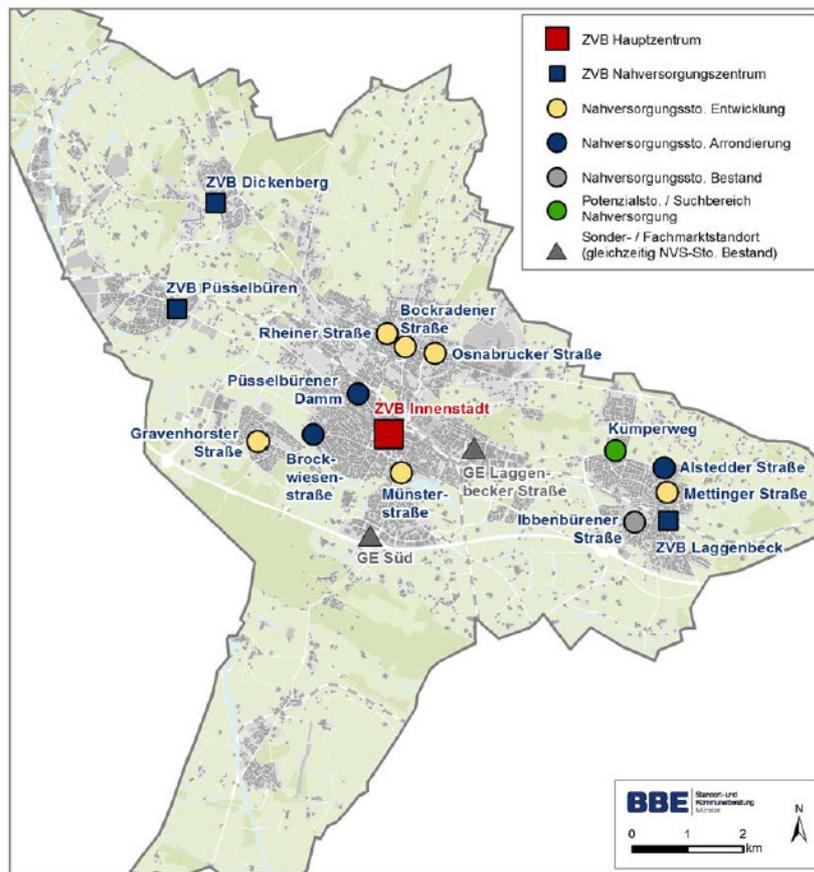
**Art der baulichen
Nutzung**

Der Planbereich wird abgesehen von den notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen und einer privaten Grünfläche im Norden des Planbereiches als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Bauflächen sind auf der Grundlage des aktuellen Abstandserlasses NRW vom 06.06 2007 hinsichtlich der notwendigen Abstände zwischen den zukünftig im Plangebiet emitierenden Nutzungen und angrenzend zu schützenden Nutzungsarten gegliedert, wobei die notwendigen Abstände zu den Wohnhäusern im Außenbereich im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet halbiert werden können. Durch diese Gliederung soll der erforderliche Immissionsschutz sichergestellt werden.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren bzw. niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist. Da der Bebauungsplan ein Angebotsplan ist, wird durch diese Festsetzung auch eine Umsetzung von Vorhaben ermöglicht, die zwar nicht der festgesetzten Abstandsklasse entsprechen, jedoch aufgrund eines individuellen Immissionsgutachtens in der vorliegenden städtebaulichen Situation verträglich sind.

**Einzelhandels- u.
Zentrenkonzept**

Die Stadt Ibbenbüren hat am 10. November 2016 den Entwurf über die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2008 beschlossen. Damit gilt sie als Konzept für die städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (6) Nr. 11 und § 9 (2a) S. 2 BauGB.

Abb. 6: Auszug aus Aktualisierung EZK


Quelle: eigene Darstellung; © Amtliche Geobasisdaten: Kreis Steinfurt; Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Auf der Grundlage dieses Konzeptes kann über entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen die Ansiedlung, die Erweiterung bzw. die Änderung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert und entsprechende Rechtssicherheit geschaffen werden. Im EZK sind zur Steuerung des Einzelhandels der Stadt Ibbenbüren räumliche Bereiche festgelegt, die für die Aufnahme von Einzelhandelsnutzungen bestimmt sind.

Die Zielvorstellung für Ibbenbüren geht von einer Hierarchie der Zentren aus, nach der dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zukommt, gefolgt von den drei Nahversorgungszentren Laggenbeck, Püßelbüren und Dickenberg. Die Lage dieser Versorgungsbereiche ist der nachfolgenden Abbildung (Abb. 93 aus der Aktualisierung des EZK) zu entnehmen.

Alle vier Zentren sind entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als zentrale Versorgungsbereiche definiert und übernehmen damit eine wichtige Versorgungsfunktion, die es zu stärken und zu entwickeln gilt. Zusätzlich zu den vier zentralen Versorgungsbereichen wurden zwei Bereiche als sogenannte Sonder-/Fachmarktstandorte, sechs Bereiche als Nahversorgungsstandort mit Entwicklungspotential und je ein Bereich als Nahversorgungsstandort zur Arrondierung, zur Bestandserhaltung und als Suchbereich gekennzeichnet.

Die nachfolgende Grafik zeigt die wesentlichen funktionalen Zuordnungen nach Standortkategorien sowie die hiermit verbundenen Leitlinien und Grundsätze für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen.

Abb. 7: Auszug aus Aktualisierung EZK

Zentrenmodell	Zentrenrelevante Kernsortimente	Nahversorgungsrelevante Kernsortimente	Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
Schützenswerte Standortbereiche			
Hauptzentrum	klein- / großflächig*	klein- / großflächig*	klein- / großflächig
Nahversorgungszentren	kleinflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig* (für den jeweiligen funktional zugeordneten Versorgungsbereich)	klein- / großflächig
Entwicklungsstandorte der Nahversorgung	nicht zulässig	klein- / großflächig* (großflächig unter bestimmten Voraussetzungen)	nicht zulässig
Nahversorgungsstandorte Arrondierung	nicht zulässig	klein- / großflächig* (großflächig unter bestimmten Voraussetzungen)	nicht zulässig
Sonstige Standorte			
Bestandsstandorte Nahversorgung	nicht zulässig	Bestandsschutz	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 % max. 2.500 qm
Sonstige Standorte	„Ibbenbürener Laden“	„Ibbenbürener Laden“**	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 % max. 2.500 qm
Ausgewiesene Sonder- und Fachmarktstandorte	nicht zulässig	nicht zulässig	klein- / großflächig; Randsortimente < 10 %; max. 2.500 qm

*ggf. Nachweis der Verträglichkeit; ** in begründeten Ausnahmefällen auch größer mit Einzelfallprüfung

Quelle: eigene Darstellung

Der vorliegende Planbereich gehört nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum) der Stadt Ibbenbüren. Außerdem gehört er auch nicht zu den Bereichen, in denen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert werden soll (sog. Sonder-/Fachmarktstandorte). Daher wird im hier vorliegenden Bebauungsplan der gesamte Einzelhandel mit den in der „Ibbenbürener Liste“ aufgeführten Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Einrichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb vorliegt, sowie die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Die über die Ibbenbürener Sortimentsliste hinausgehenden nicht zentren-, bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Planbereich allgemein zulässig.

An die Festlegung der Versorgungsbereiche gekoppelt ist die Feinsteuerung über die Festlegung der für Ibbenbüren als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente. Die Herleitung der Sortimente orientiert sich sowohl an der Bestandsstruktur als auch an den zukünftigen Entwicklungsoptionen. Diese sogenannte „Ibbenbürener Sortimentsliste“ unterscheidet nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.

Ibbenbürener Sortimentsliste 2016

WZ: Klassifikation Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt 2008

Sortimentsgruppe	Nr. nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/ Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel *	aus 47.75.0
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/ Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren) *	aus 47.2
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2
* auch zentrenrelevantes Leitsortiment lt. LEP NRW	

Zentrenrelevante Sortimente	
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte	aus 47.78.9
Antiquariate	aus 47.79.2
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf	aus 47.73.0
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)	aus 47.78.1
bespielte Ton- und Bildträger	aus 47.63.0
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse	aus 47.78.3
Bücher	aus 47.61.0
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Damen-/ Herren-/ Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)	aus 47.71.0
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software	aus 47.41.0
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54.0
Foto-/ Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)	aus 47.78.2
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)	aus 47.43.0
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher	aus 47.71.0
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke	aus 47.59.9
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations-/ Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)	aus 47.51.0
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	aus 47.59.9
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)	aus 47.59.2
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.78.9
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	aus 47.59.9
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)	aus 47.72.2
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel	aus 47.74.0
Pelz- und Kürschnerwaren	aus 47.71.0
Pokale, Vereinsbedarf	aus 47.78.9
Sammlerbriefmarken, -münzen	aus 47.78.3
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	aus 47.62.2
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik	aus 47.76.1
Schuhe (ohne Sportschuhe)	aus 47.72.1
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielekonsolen)	aus 47.65.0
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2
Sportbekleidung und -schuhe	aus 47.64.2
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör	aus 47.42.0

Uhren und Schmuck	aus 47.77.0
Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)	aus 47.59.9
Zeitschriften und Zeitungen	aus 47.62.1
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Antiquitäten und antike Teppiche	aus 47.79.1
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)	aus 47.65.0
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)	aus 47.52
Bettwaren (ohne Bettwäsche)	aus 47.51.0
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune	aus 47.52.3
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße	aus 47.76.1
Boote und Zubehör	aus 47.64.2
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)	aus 47.54.0
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)	aus 47.54.0
Erotikartikel	aus 47.78.9
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.1
Fußbodenbeläge, Tapeten	aus 47.53.0
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)	aus 47.59.1
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)	aus 47.52.3
Herde, Ofen, Kamine	aus 47.52.3
Kinderwagen, Kindersitze	aus 47.78.9
Matratzen und Lattenroste	aus 47.59.1
Musikinstrumente und Musikalien	aus 47.59.3
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2
Rollläden, Rollos, Markisen	aus 47.78.9
Sauna	aus 47.52.3
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)	aus 47.59.9
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)	aus 47.64.2
Teppiche (Einzelwaren), Brücken, Läufer	aus 47.53.0
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2
Vorhänge und Gardinen	aus 47.53.0
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.78.9
Wohnmöbel (inkl. Büro-/ Küchen-/ Badmöbel)	aus 47.59.1
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel, ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2

Maß der baulichen Nutzung	<p>Um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen, ist eine intensive bauliche Ausnutzung auf den in diesem Plan ausgewiesenen Grundstücken gewünscht. Dadurch können andere Flächen länger von einer Bebauung freigehalten werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird deshalb mit 0,8 festgesetzt.</p> <p>In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe mit 71,00 m über NHN (Normalhöhennull) begrenzt. Bei einer durchschnittlichen vorhandenen Geländehöhe von 58,50 m entspricht dies einer Gebäudehöhe von ca. 12,50 m über Gelände. Durch diese Festsetzung soll eine angemessene bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht und gleichzeitig der Landschaftsraum vor unverhältnismäßigen Entwicklungen geschützt werden. Für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen ist ein Überschreiten dieser Höhenbeschränkung ausnahmsweise möglich, wenn hierdurch die Gesamtanlage nicht wesentlich geprägt wird und der optische Eindruck der maximalen Höhe erhalten bleibt.</p>
Bauweise	<p>Die festgesetzte abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO ermöglicht eine Gebäudelänge von über 50 m, um auch größere gewerbliche Bauprojekte zulassen zu können. Die Grenzabstände sind einzuhalten.</p>
Baugrenzen und Baulinien	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Diese sind großzügig festgesetzt, um den individuellen Interessen der ansiedelnden Betriebe gerecht zu werden. Entlang der Gravenhorster Straße/L594 im Süden und der St.-Josef-Straße/K6 im Westen werden die Baugrenzen mit 10 m Abstand festgesetzt, damit die angrenzend geplanten und die bereits vorhandenen Bäume ausreichend Entwicklungsraum erhalten und die neuen Gebäude keine zu sehr bedrängende Wirkung auf die übergeordneten Straßen entwickeln. Der Baugrenzenabstand im Norden dient der Vermeidung von erheblichen Störungen der Flugroutenstruktur der Zwergfledermaus (s. auch Umweltbericht).</p>
Verkehrsflächen	<p>Als öffentliche Verkehrsflächen wird die ca. 90 m lange Stichstraße von der St.-Josef-Straße/K 6 nach Osten in das Plangebiet hinein geführt, um die gewerblichen Bauflächen zu erschließen. Am nördlichen Rand des Planbereiches befindet sich die inzwischen als Sackgasse ausgebildete ehemalige St.-Josef-Straße, heute Gravenhorster Straße. Sie wird am Ende nur noch als Fuß-/Radweg weiter nach Westen bis zur K 6 geführt.</p> <p>Parallel zur „St.-Josef-Straße/K6“ und zur „Gravenhorster Straße/L 594“ ist durch die Festsetzung eines Verbotes von Zu- und Abfahrten sichergestellt, dass keine privaten Grundstückszufahrten über den planerisch gesicherten Grünbereich zur K6 führen. Im Übergang zwischen Bestand und Erweiterung soll jedoch vom Mitfahrerparkplatz eine Zufahrt/Ausfahrt auf das angrenzende Gewerbegrundstück zugelassen werden. Mit Blick auf eine möglicherweise beabsichtigte Ansiedlung einer Tankstelle soll ausdrücklich eine Kfz-Verbindung von dort zum Mitfahrerparkplatz ermöglicht werden, um hier Nutzungssynergien anzuregen.</p>
Grünflächen	<p>Die im nördlichen Teil des Planbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen werden als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzung dient neben dem Erhalt des Landschaftsbildes und der Biotopstruktur insbesondere auch der Vermeidung von erheblichen Störungen der Flugroutenstruktur der Zwergfledermaus (s. auch Umweltbericht).</p> <p>Die im südlichen Planbereich vorhandenen Gehölze können nicht erhalten werden, da ansonsten die Vermarktbarkeit der angrenzenden Gewerbegebietsflächen sehr stark eingeschränkt wäre. Zur Fortsetzung der vorhandenen Baumstruktur beidseits der Gravenhorster Straße wird am südlichen Planbereichsrand die Pflanzung von insgesamt 11 großkronigen heimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung festgesetzt. Sie kompensieren somit das Entfernen der vorhandenen Gehölze und führen zu einer attraktiven Eingrünung des Gewerbegebietes ähnlich wie es bereits auf den Grünflächen entlang der St.-Josef-Straße/K6 geschehen ist.</p>

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen
Nutzung

1. **Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

1.2 Einzelhandelsbetriebe (gemäß Sortimentsliste der Stadt Ibbenbüren Februar 2016)

Zulässig sind:

Nicht zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Großflächigkeit.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.

Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Tankstellenshops mit der maximalen Verkaufsflächengröße von 150 qm.

Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Haupt-, Rand- und Nebensortimenten.

1.3 Der Planbereich ist gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Plandarstellung festgelegten Abstandsklassen.

a) Gem. § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren, bzw. der niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

b) Abweichend von Nr. 1.3 a) sind die in der Abstandsliste 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

- 1.4 *Werbeanlagen sind gemäß § 25/28 StrWG NRW im 20m-Bereich zur Landesstraßen nicht zulässig. Im 20-40 m Bereich bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße. Bei eventuellen Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbaulastträger der L 594 in jedem Einzelfall zu beteiligen. Dies gilt auch für frei stehende Werbeanlagen außerhalb der 20m-Zone. Ansonsten sind Werbeanlagen im gesamten Planbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.), nur zulässig wenn die Oberkante der Werbeanlagen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.*

Die gem. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungsarten werden hier für unzulässig erklärt, um zu gewährleisten, dass die Bauflächen ausschließlich einer typisch gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben und nicht durch Nutzungen belegt werden, die auch in anderen Gebietstypen ansiedeln könnten.

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche Ibbenbürens werden die vorab genannten Festsetzungen getroffen. Der vorliegende Planbereich gehört nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum) der Stadt Ibbenbüren. Außerdem gehört er auch nicht zu den Bereichen, in denen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert werden soll (sog. Sonder-/Fachmarktstandorte). Daher wird im hier vorliegenden Bebauungsplan der gesamte Einzelhandel (mit der o.g. Ausnahme) mit den in der „Ibbenbürener Liste“ aufgeführten Sortimenten ausgeschlossen. Die über die Ibbenbürener Liste hinausgehenden nicht zentren-, bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Planbereich allgemein zulässig.

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes gem. Abstandserlass NRW aus 2007 wird der erforderliche Immissionsschutz zwischen den ansiedelnden Betrieben und den im Umfeld vorhandenen schützenswerten Nutzungen sichergestellt. Damit möglichst umfangreiche Ansiedlungsoptionen entstehen, wird zusätzlich weiteren Betrieben der jeweils nächst niedrigeren, bzw. niedrigsten Abstandsklasse ermöglicht, im Einzelfall nachzuweisen, dass der Immissionsschutz gesichert ist. Auch diese Betriebe wären dann zulässig.

Durch die Regelungen hinsichtlich möglicher Werbeanlagen soll ein negatives Erscheinungsbild des Gesamtgebietes und eine negative optische Wirkung in den Landschaftsraum hinein vermieden werden. Außerdem basiert sie auf § 25/28 des Straßen- und Wegegesetzes NRW und ist von daher ohnehin zu berücksichtigen.

Maß der
baulichen
Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 19 BauNVO

- 2.1 *Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.*
- 2.2 *Die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt des Dachaufbaues) wird auf 71 m über NHN festgesetzt.*

Um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen, ist eine intensive bauliche Ausnutzung auf den in diesem Plan ausgewiesenen Grundstücken gewünscht. Dadurch können andere Flächen länger von einer Bebauung freigehalten werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird deshalb mit 0,8 festgesetzt.

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe mit 71,00 m über NHN begrenzt. Bei einer durchschnittlichen vorhandenen Geländehöhe von 58,50 m entspricht dies einer Gebäudehöhe von ca. 12,50 m über Gelände. Durch diese Festsetzung soll eine angemessene bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht und gleichzeitig der Landschaftsraum vor unverhältnismäßigen Entwicklungen geschützt werden. Für untergeord-

nete Nebenanlagen und technische Einrichtungen ist ein Überschreiten dieser Höhenbeschränkung ausnahmsweise möglich, wenn hierdurch die Gesamtanlage nicht wesentlich geprägt wird und der optische Eindruck der maximalen Höhe erhalten bleibt.

Bauweise
3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist gemäß § 22 (4) BauNVO die Länge der Gebäude nicht begrenzt. Die erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:

a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (3,00 m) einzuhalten.

b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begründender Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

c) Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO ermöglicht eine Gebäudelänge von über 50 m, um auch größere gewerbliche Bauprojekte zu ermöglichen. Dabei sind die notwendigen Grenzabstände einzuhalten.

Niederschlagswasser
4. Beseitigung von Niederschlagswasser

4.1 Gem. § 51 LWG ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken so weit wie möglich zu versickern. Als Basis für die Prüfung der Versickerungsfähigkeit ist entweder das vorhandene Gutachten (A+V Geoconsult, 14.11.2015), oder eine fachlich begutachtete Einzelbetrachtung zu wählen. Die daraus abgeleiteten erforderlichen Versickerungsanlagen sind nach Maßgabe des DWA-Regelwerkes A 138 zu errichten und zu betreiben.

4.2 Ansonsten ist im gesamten GE-Gebiet das übrige anfallende Niederschlagswasser nach den Grundsätzen des Trennverfahrens (sog. Trennerlass vom 26.05.2004 – IV – 9031001 2104) über die öffentliche Regenwasserkanalisation in das westlich gelegene Regenwasserklär- und -rückhaltebecken einzuleiten.

Eine gutachterliche Stellungnahme zu den Bodenverhältnissen und zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet von November 2015 kommt zu dem Ergebnis, dass zwar eine mehr als ausreichende Durchlässigkeit des Bodens vorhanden ist, jedoch aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände eine Versickerung von Niederschlagswasser nur im nördlichen Teil des Planbereiches gesichert erfolgen kann. Den Bauherren soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden auch in den anderen Teilen des Planbereiches eine Versickerung vielleicht auch nur teilweise zu realisieren, sofern diese im Einzelfall gutachtlich nachgewiesen werden kann. So kann zumindest ein Teil der bisher auf der Fläche stattfindenden Grundwasserneubildung erhalten bleiben.

Höchstspannungsfreileitung
5. Schutzzone Höchstspannungsleitung

5.1 In den überbaubaren Grundstücksteilen innerhalb der Schutzstreifenbereiche der Höchstspannungsleitung darf nur ausnahmsweise gebaut werden, wenn der zuständige Versorgungsträger dies schriftlich genehmigt. Die Genehmigung erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer/Bauherrn und der Amprion GmbH. Eine solche Genehmi-

gung kann im Radius von 16 m um den Mastmittelpunkt nicht in Aussicht gestellt werden. Hier sind alle Maßnahmen, auch Bepflanzungen/Befestigungen/Einfriedungen etc. mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

- 5.2 *Nach einem erfolgten Rückbau der Höchstspannungsleitung (voraussichtlich nicht vor 2025) können die Flächen im – dann nicht mehr benötigten – Schutzstreifen so wie die angrenzenden Grundstücksteile baulich in Anspruch genommen werden.*

Die von Nordost nach Südwest verlaufende Höchstspannungsleitung (220 kV, Wesel/ Niederrhein – Ibbenbüren Bl. 2304) wird voraussichtlich in den Jahren nach 2025 im Plangebiet ersatzlos abgebaut. Der Zeitpunkt lässt sich aktuell nicht genauer bestimmen.

Mit Blick auf diese Entwicklung soll der Bebauungsplan aber schon heute Möglichkeiten eröffnen in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger (heute: amprion) eventuell auf Flächen innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens der Leitungstrasse eine bauliche Inanspruchnahme zu ermöglichen.

Außerdem soll insbesondere nach erfolgtem Rückbau der Leitung ohne Bebauungsplanänderung eine Inanspruchnahme dieser Flächen ohne leitungsabhängige Einschränkungen und Zustimmungsnöwendigkeiten des Leitungsträgers möglich sein.

Schutz, Pflege,
Entwicklung von
Natur und
Landschaft

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 *Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Maßgabe des § 44 (5) Satz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes unzulässig, bzw. zu berücksichtigen:*

a) Im gesamten Gewerbegebiet einschließlich der Verkehrsflächen ist eine fledermausverträgliche Außenbeleuchtung zu installieren. Diese beinhaltet punktuell, in niedriger Höhe und nach oben sowie zu den Seiten und nach hinten hin abgeschirmtes Licht. In Bezug auf die Leitlinienstruktur der Fledermausflugroute bedeutet dies die Notwendigkeit der Abschirmung der Leuchtkörper in Richtung der Flugroute im Norden des Planbereiches und Ausrichtung der Lichtkegel abgewandt von der dort vorhandenen Gehölzstruktur.

b) Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel zu verwenden (z.B. LED), die das Anlocken von Insekten reduzieren und damit verhindern, dass Insekten aus umliegenden Nahrungshabitaten abgezogen werden.

c) Das Entfernen der Gehölzstrukturen am Südrand des Plangebietes darf nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Im Frühjahr vor Beginn der Brutperiode (Mitte bis Ende März) sollte die Fläche mehr oder minder vegetationsfrei gehalten, bzw. mit der Bebauung oder zumindest mit deren Vorbereitung begonnen werden, um damit eine Scheuchwirkung zu initiieren, so dass es erst gar nicht zu Brutversuchen hier lebender Offenlandarten kommt.

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen der Flugroutenstruktur der Zwergfledermaus ist es erforderlich den derzeitigen Beleuchtungszustand an der nördlichen vorhandenen Gehölzreihe nicht zu verschlechtern. Dies bedeutet, dass es dort nicht zu mehr Lichteintrag als bisher kommen darf. Die Berücksichtigung der Festsetzungen 6.1 a) und b) gewährleistet, dass dieses Ziel erreicht wird.

Durch die Berücksichtigung der Festsetzung 6.1 c) wird erreicht, dass eine Tötung bzw. Beschädigung von Küken oder Eiern im Planbereich ggf. brütender Offenlandarten bzw. europäischer Vogelarten gem. § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

7. Bindungen für Bepflanzungen

- 7.1 *Die gemäß Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen. Dies gilt auch bereits in der Bauphase.*

- 7.2 *Die gemäß Planzeichnung mit einem Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als mittelgroße bis große heimische, standortgerechte Laubbäume 1.- 2. Ordnung in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und 1 m Tiefe auszuführen.*
- 7.3 *Die gemäß Planzeichnung mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Gewerbeflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
- 7.4 *Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und diese dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Überschneidung mit Nr. 7.3 zulässig.*
- 7.5 *Auf Pkw- und Lkw-Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NRW ist für jeweils 8 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer, standortgerechter Laubbaum (2. - 3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2m x 2m und 1m Tiefe auszuführen.*

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung. Außerdem werden durch die Erhaltungs- und Pflanzgebote von Bäumen und Gehölzen gestalterische Aufwertungen des Gewerbegebietes erreicht. Dabei ist mit positiven kleinklimatischen und ökologischen Auswirkungen zu rechnen. Im Bereich der vorhandenen Gehölzstruktur im Norden des Planbereiches wird durch das Pflanzgebot auf den südlich angrenzenden Gewerbegrundstücken zusätzlich eine voraussichtliche Vermeidung von erheblichen Störungen der festgestellten Flugroutenstruktur der Zwergfledermaus (s. auch Umweltbericht) erreicht.

8. Bodenbelastungen

- 8.1 *Vor Rückbau des Maststandortes 438 sind in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind vom Netzbetreiber zu berücksichtigen.*
- 8.2 *Vor einer baulichen Inanspruchnahme der möglicherweise mit Kampfmitteln belasteten Flächen ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV erforderlich (s. auch Hinweis Nr. 2).*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Maststandort M 438 der 220 kV-Leitung Wesel / Niederrhein-Ibbenbüren Bl. 2304 der Amprion GmbH. Der Mast wurde 1928 auf einem teeröl-imprägnierten Holzschwellenfundament errichtet. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist der Maststandort gemäß der Anlage 4 der "Handlungsempfehlungen für ein einheitliches Vorgehen der Vollzugsbehörden in NRW beim Umgang mit Bodenbelastungen im Umfeld von Stromleitungsmasten und anderen Stahlbauwerken, Version 4, Stand: Januar 2015" als potenziell betroffener Risikostandort einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des geplanten Rückbaus Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 sind daher vor Rückbau des Maststandortes in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt, Frau Hakenes, Tel.: 02551/69-1470) Bodenuntersuchungen durchzuführen. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind vom Netzbetreiber zu berücksichtigen.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg wurde eine Luftbildauswertung des Planbereiches durchgeführt. Dabei wurde ein Bereich mit Bombardierung entdeckt und für diese Fläche und dortige Baugruben eine Sondierung empfohlen. Über die textliche Festsetzung 8.2 wird sichergestellt, dass diese vor einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen durchgeführt wird. Für alle übrigen Flächen gilt der Hinweis Nr. 2.

4.2 Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. 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.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch § 90 (1) Satz 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.07.2018 (BGBl. I S. 1122)

Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007

Gutachten

Umweltbericht vom 14.12.2016

arbeitsgruppe raum & umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

Artenschutzprüfung (Stufe 1) vom 02.03.2016:

arbeitsgruppe raum & umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

Bestandserhebung planungsrelevanter vom 23.09.2016:

Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer, Stettiner Weg 13, 48291 Telgte

Fledermauskundliche Untersuchung (ASP II) vom 30.09.2016:

Echolot GbR, Eulerstraße 12, 48155 Münster

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren in der Fassung der Aktualisierung durch die BBE, Standort- und Kommunalberatung, Münster, vom November 2016

Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15

- und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. 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 verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen.
 3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
 4. Abwasseranlagen sind gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachts oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung. Auf die Satzung der Stadt Ibbenbüren über die Entwässerung der Grundstücke vom 27.09.1993 wird hingewiesen.
 5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung, Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
 6. Die Anpflanzungen gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen.
 7. Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.
 8. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.
 9. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEv) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
 10. Zur Vermeidung einer Verschmutzung von Boden und Grundwasser z.B. durch Leckagen oder Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen (Chemikalien, Mineralölprodukte etc.) sind alle Baumaßnahmen mit der notwendigen Sorgfaltspflicht durchzuführen; zum allgemeinen Bodenschutz sind während der Baumaßnahme die einschlägigen Vorschriften (u.a. LBodSchG, § 202 BauGB, DIN 19731 u. 18915) zu berücksichtigen.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 35.478 m² groß und wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	30.802 m ²	86,82 %
öffentliche Verkehrsfläche	2.029 m ²	5,72 %
Fuß- /Radweg	127 m ²	0,36 %
Verkehrsgrün	790 m ²	2,23 %
private Grünfläche	1.730 m ²	4,87 %
Gesamtfläche	35.478 m²	100,00 %

6. Verfahrensvermerke

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

§ 2 (1) BauGB

16.09.2009 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 16.09.2009 beschlossen. Seinerzeit wurde der Bebauungsplan noch unter der Nr. 39c mit der Bezeichnung „St.-Josef-Straße Süd-West“ geführt. Aufgrund der zwischenzeitlich vorangeschrittenen Entwicklung des Gewerbegebietes Schierloh und der beabsichtigten räumlichen Zuordnung des Planbereiches nach Westen soll sowohl die Nummer, wie auch die Bezeichnung des Bebauungsplanes in Nr. 44c „Gewerbegebiet Schierloh-Ost“ geändert werden.

§ 3 (1) BauGB

11.05.2016 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 11.05.2016. In dieser Versammlung wurden der Entwurf zum Bebauungsplan vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll der Versammlung ist in der Verfahrensakte und auf der homepage der Stadt Ibbenbüren einsehbar. Im nachfolgenden werden die wesentlichen Anregungen/Bedenken (*kursiv*) der Versammlung dargelegt und der Umgang damit beschrieben.

Wann wird die Hochspannungsleitung abgebaut?

Über den genauen Zeitpunkt des Rückbaus der Hochspannungsleitung liegen der Verwaltung keine Informationen vor. Es gilt jedoch als sicher, dass sie in den nächsten Jahren zurückgebaut wird.

Gibt es bereits Bewerber für die GE-Flächen?

Ja, es liegt eine Interessenbekundung eines Tankstellenbetreibers für den südwestlichen Teil des Planbereiches vor.

Ergänzung nach der Versammlung:

Es sollen dort nach ersten Entwürfen eine Pkw- und Lkw-Tankstelle, eine Pkw-Waschanlage, ein Bistro mit Shop sowie 10 Lkw- und 44 Pkw-Stellplätze auf einer Fläche von ca. 10.000 m² errichtet werden.

Steht der im B-Plan vorgesehene Einzelhandelsausschluss einer Tankstellenansiedlung nicht entgegen?

Nein, es handelt sich bei den Einzelhandelsnutzungen einer Tankstelle fast immer ausschließlich um Randsortimente zur Hauptnutzung, welche heute typischerweise von den Kunden dort auch erwartet werden.

Entsteht dort ein Autohof?

Nein, bisher ist nur die Rede von einer Tankstelle mit o.g. ergänzenden Nutzungen.

Wann wird die Hochspannungsleitung abgebaut?

Über den genauen Zeitpunkt des Rückbaus der Hochspannungsleitung liegen der Verwaltung keine Informationen vor. Es gilt jedoch als sicher, dass sie in den nächsten Jahren zurückgebaut wird.

§ 4 (1) BauGB

16.12.2016
- 16.01.2017 frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier nicht einzeln aufgeführt. Sie finden aber weitgehend im Plan oder in der Begründung ihre Berücksichtigung, bzw. es wird auf die angesprochenen Themen eingegangen.

§ 3 (2) BauGB

02.01.2019
- 01.02.2019 öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB vorgetragenen Anregungen sind in der beigefügten Abwägungstabelle inhaltlich wiedergegeben. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten.

§ 10 (1) BauGB

20.03.2019 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 44c „Gewerbegebiet Schierloh-Ost“ gemäß § 10 (1) BauGB einschließlich geringfügiger Ergänzungen (lila-Eintragungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung) als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 19. Dezember 2018
ergänzt gemäß Satzungsbeschluss vom 20. März 2019