

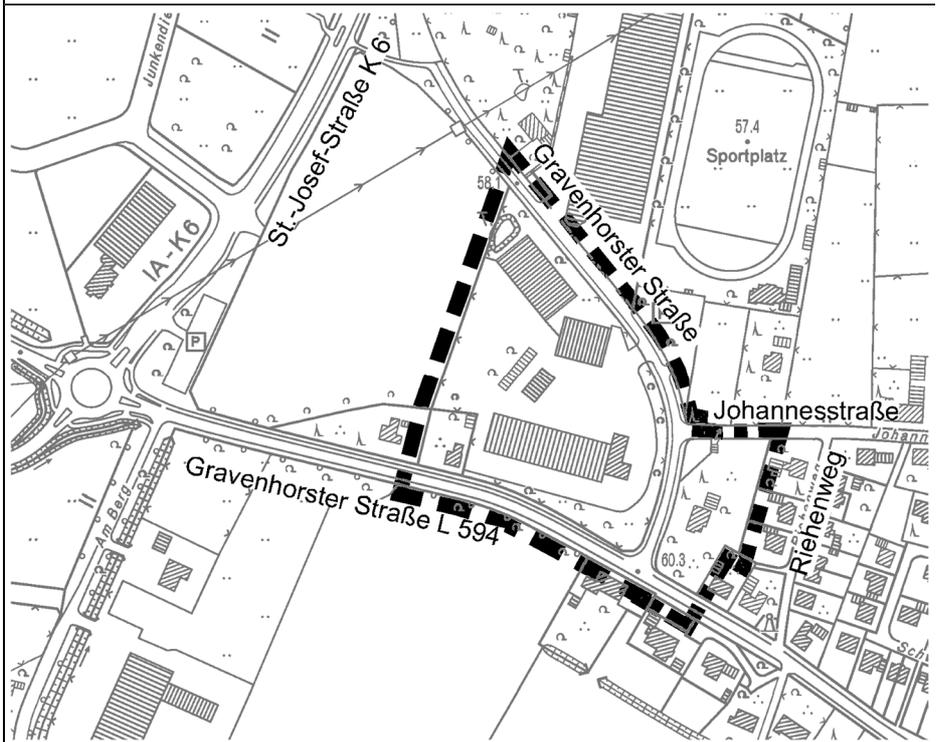
## Begründung

**Bebauungsplan Nr. 39b**

**„St.-Josef-Straße-Süd“**

**1.Änderung und 1. Ergänzung**

Normalverfahren



Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Stand: 19. März 2020

## 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 .....	8
3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild .....	9
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB .....	9
3.3 Belange des Umweltschutzes .....	9
3.4 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung .....	10
3.5 Belange des Verkehrs .....	11
3.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte .....	12
4. Inhalt der Änderung und Ergänzung .....	12
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung .....	14
4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	20
5. Städtebauliche Übersichtsdaten .....	22
6. Verfahrensvermerke .....	22

## Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

**Anlass und Ziel** Im südöstlichen Teil des Bebauungsplanbereiches befindet sich ein etwa 4.000 m<sup>2</sup> großes mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück, das vor Jahrzehnten als Betriebsleiterwohnung anerkannt war. Inzwischen wurde der Betrieb aufgegeben und das Wohnhaus an Dritte veräußert und wird bereits seit vielen Jahren von den Erwerbern mit deren Familie bewohnt. Von den Eigentümern wurde nun die Bitte an die Stadt herangetragen den Bebauungsplan mit dem Ziel zu ändern, dass die nicht mehr einem Betrieb zugeordnete Wohnnutzung ohne Betriebsanschluss legalisiert wird und bedarfsweise weitere Nutzungen auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Das Planvorhaben ist in der Prioritätenliste 2019 mit der Priorität 1 enthalten.

Ziel der Planung ist die Überarbeitung des bestehenden Gewerbegebiets im Osten hin zu einer Mischgebietsfläche, um der momentanen und in Zukunft gewollten Nutzung des Bereichs Rechnung zu tragen und in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen einen Übergang zur Wohnnutzung zu gestalten.

Weiterhin kann mit der Änderung des Bebauungsplans die Gewerbe- und Mischgebietsnutzung an die vorhandenen Nutzungsstrukturen und –erfordernisse angepasst werden. Im Rahmen der Änderung sollen auch unerwünschte Nutzungen wie beispielsweise Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, um einem Trading-down-Effekt vorzubeugen. Zudem sollen Maßnahmen zum Erhalt des Gebiets getroffen werden. So wird das Maß der baulichen Nutzung an die Gegebenheiten angepasst und die Festsetzung der Grünstrukturen überarbeitet. Zudem soll die Höhenentwicklung im Gewerbegebiet eingeschränkt werden.

Aufgrund der Gemengelage in diesem Bereich aus Gewerbe, Sport sowie Mischgebiets- und Wohnnutzung stellt das zu ändernde Gebiet als Mischgebietsfläche einen Übergang zwischen der Gewerbegebietsfläche und der angrenzenden Wohngebietsnutzung dar.

**StEP** Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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 07/2019) Rechnung getragen:

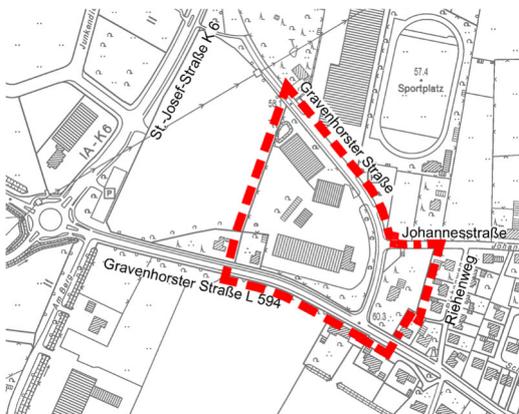
Ziel Nr. 01	Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!
Ziel Nr. 03	Bestandsgebäude sollen zu einem attraktiven Angebot für Familien als Alternative zum Neubau entwickelt werden!
Ziel Nr. 10	Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor!
Ziel Nr. 11	Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!

**Normalverfahren** Die Aufstellung des Bebauungsplan erfolgt im Normalverfahren.

### 2. Rahmenbedingungen

**Aufstellungsbeschluss** Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39b „St. Josef Straße“ am 9. Oktober 2019 gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

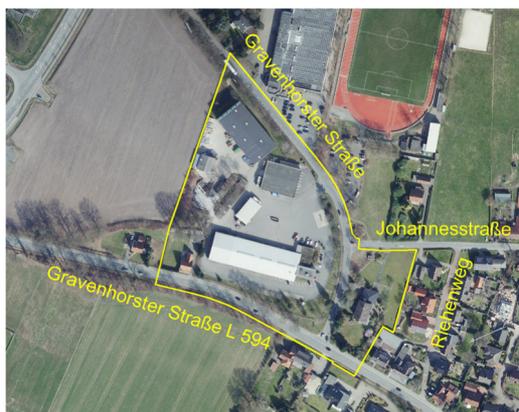
**Lage und Größe** Der Planbereich liegt im östlichen Bereich von Schierloh und schließt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet und im Osten an bestehende Wohnbebauung an.

**Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich**


Der Planbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 32.171,25 m<sup>2</sup> und liegt im Stadtteil Schierloh. Er umfasst in der Gemarkung Ibbenbüren, Flur 151, die Flurstücke 59, 66, 67, 71, 93, 99, 120, 126, 127 und 178 (tlw.).

Im Osten grenzen Wohngebäude an den Geltungsbereich, die gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen sind. Südlich und Westlich befinden sich Wohngebäude im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, während im Norden die Sportplatznutzung sowie ein Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet anschließt.

Die Gravenhorster Straße (L594) verläuft durch das Plangebiet.

**Abb. 2. Luftbild (ca. 2014) aus dem WebGis der Stadt Ibbenbüren**


Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt.

Im nebenstehenden Luftbild (Abb. 2) ist die Lage des Planbereiches gelb markiert.

**Landesentwicklungsplan – LEP**

Im Landesentwicklungsplan von Nordrhein-Westfalen (LEP) ist die Stadt Ibbenbüren im Rahmen eines Ziels als Mittelzentrum dargestellt. Diese Festlegung bietet unter anderem auch der Wirtschaft verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen (LEP S. 10).

Die Regional- und Bauleitplanung soll nach den Grundsätzen des LEP dafür Sorge tragen, dass durch das Heranrücken anderer Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe innerhalb bestehender Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Begründet wird dies zum einen damit, „dass gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG im Planungsraum eine Wirtschaftsstruktur zu verwirklichen ist, die langfristig wettbewerbsfähig und räumlich ausgewogen ist, über eine wirtschaftsnahe Infrastruktur verfügt sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhält“ (LEP S. 4).

Zum anderen gehört „zur Grundausstattung des Wirtschaftsstandorts Nordrhein-Westfalen eine bedarfsgerechte und flächensparende (vgl. auch Ziel 6.1-1 sowie Grundsatz 6.1-2 einschließlich der jeweiligen Erläuterungen) Flächenvorsorge für Gewerbe- und Industriebetriebe, die Emissionen erzeugen, die deshalb in der Regel einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und insbesondere auf Grund von Einschränkungen bei der Standortwahl unterliegen. Für die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe kommen nur Standorte in Betracht, die in den Regionalplänen als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und in den Bauleitplänen als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO oder Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO gesichert sind. Die Sicherung geeigneter Standorte in den Regional- und Bauleitplänen ist daher für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes von großer Bedeutung“ (LEP S. 39f).

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung mit entsprechenden Festsetzungen erstellt. Auf dessen Grundlage wird eine gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Mischgebiet ermöglicht.

Wie im Folgenden erläutert wird, ist die Fläche im Regionalplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Gleiches gilt für den Flächennutzungsplan.

Für die Siedlungsentwicklung legt der LEP fest, dass diese im Inneren der Siedlungsstruktur erfolgen soll. Die Mischgebietsfläche befindet sich im Rahmen einer örtlichen Bebauung und grenzt direkt an Wohnbaufläche an. So ist „die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten“ (LEP S. 24). Weiterhin hat sie sich im Rahmen von verschiedenen Grundsätzen an die Leitbilder des LEP zu halten. Damit unterliegt sie der Sparsamkeit der Fläche und der Nachhaltigkeit.

Die vorliegende Mischgebietsfläche ist bereits bebaut und grenzt an vorhandene Strukturen. Die Erschließung ist bereits vorhanden. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern bestehende Siedlungsstrukturen verdichtet.

Den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans wird mit der Planung Rechnung getragen.

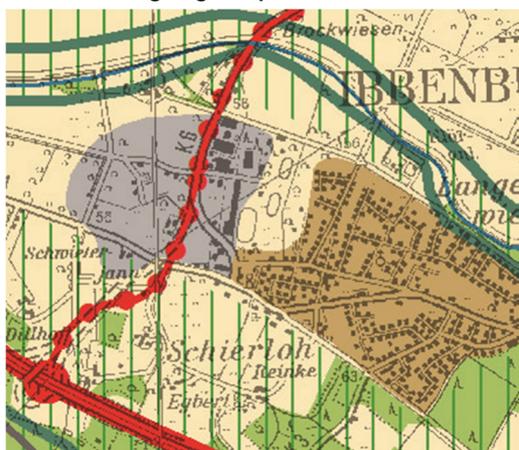
Die weitaus schärfere Flächenkonkretisierung übernimmt auf der darunterliegenden Maßstabsebene der Regionalplan. Die Darstellungen werden im Folgenden näher beschrieben:

#### Regionalplan

Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2019, Nr. 7 vom 29.03.2019, S. 175 - 190 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbe-  
reich“ (ASB) dargestellt (s. Abb. 3).

Für das Gebiet der Stadt Ibbenbüren ist die 19. Änderung des Regionalplans Münsterland zu beachten.

**Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland**



Neben den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans sind auch die übergreifenden Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen. Diese sind insbesondere in der textlichen Fassung des Regionalplans hinterlegt.

In Bezug auf gewerbliche Bauflächen soll nach den Grundsätzen des Regionalplans die regionale Wirtschaft gestärkt werden. So ist das Ziel Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze zu nutzen. Die im Plan dargestellten Flächen sind entsprechende Vorranggebiete.

Weitere Ziele sind, dass die Siedlungsentwicklung freiraumverträglich und kompakt gestaltet werden soll. Dem Klimawandel soll Rechnung getragen werden. In den Allgemeinen Siedlungsbe-  
reichen sollen Flächen für Wohnen und entsprechende weitere Nutzungen zusammengefasst werden, so dass der Verkehrsaufwand gering gehalten wird.

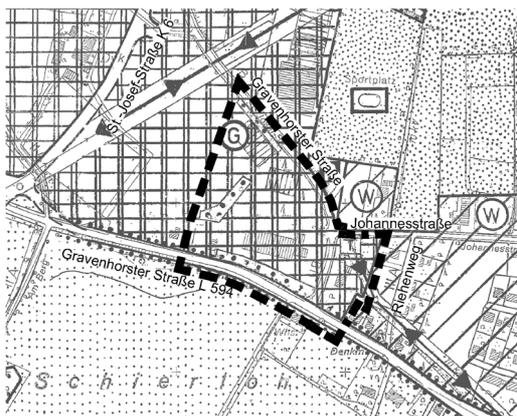
Die gewerbliche Baufläche ist im Regionalplan dargestellt. Sie wird bereits genutzt und soll durch die vorliegende Planung gesichert und den Nutzungsansprüchen angepasst werden.

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung befindet sich das Mischgebiet innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur und wird ebenfalls schon heute als Wohnstandort genutzt. Aufgrund der Lage sind weitere Nutzungen, die sowohl das Wohnen als auch das Gewerbe ergänzen in guter Erreichbarkeit.

Den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans wird mit der Planung Rechnung getragen.

FNP

Abb. 4: Auszug aus dem FNP



In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Somit entspricht der westliche Teil des Geltungsbereichs den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Für den östlichen Teilbereich ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die direkt an die Darstellung von Wohnen angrenzt. Diese Darstellung entspricht nicht der vorhandenen und geplanten Nutzung. Der Flächennutzungsplan wird nach einem Hinweis der Bezirksregierung geändert.

Angrenzende  
Bebauungspläne

Im unmittelbarem Umfeld befindet sich der Bebauungsplan 39a „St. Josef Straße“. Der Bebauungsplan weist neben einem allgemeinen Wohngebiet und einer Gewerbebegebietsfläche vor allem ein Sondergebiet Sportplatz aus. Er wurde im Jahr 2018 neu aufgestellt und im Rahmen der 5. vereinfachten Änderung und 2. Ergänzung geändert.

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

Planung

Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans



Durch den Entwurf des Bebauungsplans (s. Abb. 5) werden folgende bauleitplanerische Grundzüge von der Stadt Ibbenbüren verfolgt:

Wie bereits eingangs beschrieben, soll durch die Bauleitplanung eine Mischgebietsfläche gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden, die eine generelle Nutzung für ein bereits vorhandenes Betriebsleiterwohnhaus ermöglicht. Der Betrieb wurde aufgegeben, das Wohnhaus an Dritte veräußert und es wird nun bereits seit vielen Jahren von den Erwerbern mit deren Familie bewohnt. Dieser Zustand soll mit der Bauleitplanung legalisiert werden. Weiterhin wird so ein Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet geschaffen. Die Baugrenzen werden zum Großteil erhalten und somit die Ansiedlung mit mischgebietsverträglichen Nutzungen ermöglicht. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4

wird im Mischgebiet eine Nachverdichtung erreicht. Der Grad der Versiegelung wird aber so gering gehalten, dass ein Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung gestaltet wird.

In diesem Zusammenhang wird die westlich gelegene gewerbliche Baufläche, die vom Bauhof der Stadt Ibbenbüren genutzt wird, in die Planung einbezogen und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Grund dafür ist die Sicherung des Gewerbebestandes mit dem Heranrücken des Mischgebiets und die Anpassung des Gebiets an die vorhandenen Nutzungsstrukturen und –erfordernisse. Im Rahmen der Änderung sollen auch unerwünschte Nutzungen wie beispielsweise Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, um einem Trading-down-Effekt vorzubeugen. Zudem sollen weitere Maßnahmen zum Erhalt des Gebiets getroffen werden.

Die Baugrenzen werden an den Bestand angepasst, um diesen zu sichern und ggf. Änderungen und Erweiterungen zu ermöglichen. Weiterhin werden schalltechnische Festsetzungen getroffen, die im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung erarbeitet wurden. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht den Vorgaben des gemäß § 17 (1) BauNVO und erweitert damit die Möglichkeiten des rechtswirksamen Bebauungsplans von 1996.

Ziel dieser Änderung und Ergänzung ist nicht nur eine Einschränkung der Möglichkeiten und der Schutz von angrenzenden Nutzungen, sondern zudem auch eine Anpassung an vorhandene Nutzungsansprüche. Diesem Belang wird mit der Planung ebenso Rechnung getragen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über vorhandene Straßen und Kanäle. Damit wird den Zielen der Nachhaltigkeit und dem Nutzen von vorhandener Infrastruktur gefolgt.

**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:

<b>Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes.</b>		
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse (insbesondere von Familien mit mehreren Kindern), 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/Umwelt – Klima/Energie – Boden/Fläche)	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

#### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Mischgebietsfläche in unmittelbarer Nähe zu gewerblicher Nutzung festgesetzt sowie die Festsetzungen für das Gewerbegebiet überarbeitet und an die aktuellen Erfordernisse angepasst. In diesem Zusammenhang sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Mischgebiet als auch die angrenzende Wohnnutzung zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die daraus resultierenden Festsetzungen werden Teil dieser Bauleitplanung.

#### Immissionen

Da auch dieser Bebauungsplan, trotz dem vorhandenen Gewerbebetrieb ein Angebotsplan ist und sich damit generell auch andere Betriebsarten ansiedeln können, kann erst im anschließenden Genehmigungsverfahren über die Einhaltung der Störfallverordnung entschieden werden.

Bezüglich der Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurden drei verschiedene Themenbereiche bearbeitet:

- Gewerbelärm von den angrenzenden Gewerbebetrieben
- Verkehrslärm von der Gravenhorster Straße im Süden und der A33
- Sportlärm von dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Parkplatz, der zum Sportplatz gehört.

Die schalltechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm haben ergeben, dass der gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm in Mischgebieten tagsüber geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) (zahlenmäßig identisch mit dem schalltechnischen Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1) auf dem betreffenden Grundstück flächendeckend eingehalten wird. Der nachts in Mischgebieten geltende Immissionsricht- bzw. Orientierungswert von 45 dB(A) wird überwiegend eingehalten, im Nordwesten beim nächtlichen Winterdienst auf dem Bauhof jedoch stellenweise auch überschritten. (siehe Kapitel 6.1.1).

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte (Richtwert am Tage zzgl. 30 dB, Richtwert in der Nacht zzgl. 20 dB) sind auf der geplanten Mischgebietsfläche nicht zu erwarten (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.1.2).

Die schalltechnischen Berechnungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass die hierfür gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Mischgebieten anzustrebenden Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) auf der betreffenden Fläche überwiegend eingehalten, im Nahbereich der Gravenhorster Straße jedoch auch überschritten werden. Für Gewerbegebiete gelten Orientierungswerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A), die mit Ausnahme des südlichen Randbereiches tagsüber und nachts flächendeckend eingehalten werden (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.2).

Hinsichtlich der Sportlärmimmissionen ist vor allem die nächtliche Nutzung eines auf einer derzeitigen Grünfläche geplanten Parkplatzes zu betrachten. Der zur Einhaltung des sog. Spitzenpegelkriteriums der 18. BImSchV erforderliche Abstand zwischen dem Rand des Parkplatzes und der vorgesehenen Baugrenze im Mischgebiet von 19 m wird nicht eingehalten (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.3).

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Ergebnisse noch einmal überarbeitet und die Baugrenzen im Mischgebiet angepasst, um so dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich des Sport- und Gewerbelärms Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sind bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.2). Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich innerhalb der Baugrenzen als Maximalwerte aller Geschosse maßgebliche Außenlärmpegel von 67 bis 72 dB(A), sodass bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche IV bzw. V zu stellen sind (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.4).

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist im Westen des Plangebiets eine Lärmschutzwand eingezeichnet, die auf Funktionen des ehemaligen Betriebes an der Stelle beruht. Diese Wand wurde nicht umgesetzt, der Betrieb wurde an dieser Stelle aufgegeben und die Flächen werden vom Bauhof in anderer Form genutzt. Der gesamte Bereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Zwar ist derzeit noch ein Wohngebäude mit Bestandsschutz vorhanden, das auch erweitert werden darf, es wird aber mit dem Bebauungsplan überplant und die gewollte Nutzung soll auf Dauer dort etabliert werden. Aus diesem Grund wird die Lärmschutzwand an dieser Stelle aus dem Bebauungsplan entfernt. Aus Sicht der Stadt Ibbenbüren ist die Grundlage für die Festsetzung heute nicht mehr gegeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet bleiben gewahrt.

### 3.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

#### § 1 (6) Nr. 5 BauGB

<b>Baukultur</b>	Besondere baukulturelle Aspekte werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.
<b>Denkmalschutz</b>	Denkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.
<b>Ortsbild</b>	Es handelt sich um eine vorhandene Siedlungs- und Gewerbebestruktur, die innerhalb der Ortsstruktur liegt. Die Flächen wurden bereits größtenteils bebaut. Für neue Baukörper wurden Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt des vorhandenen Ortsbildes dienen sollen. Die vorhanden Grünstrukturen wurden zum Erhalt in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem werden weite Bäume im Süden des Gewerbegebiets festgesetzt. So wird die Alleestruktur aus den angrenzenden Bebauungsplänen weitergeführt und das Ortsbild positiv beeinflusst.

### 3.3 Belange des Umweltschutzes

#### § 1 (6) Nr. 7 BauGB

<b>Immissionen</b>	In Bezug auf die vorhandenen Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu 3.1. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.
<b>Boden/Fläche</b>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Baugrenzen nur leicht verändert. Allerdings wird die GRZ sowohl im Gewerbe- als auch im Mischgebiet erhöht. Bezüglich des Gewerbebetriebes ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Versiegelung mit Nebenanlagen schon heute bei einer GRZ von 0,6 bis zu einer 0,8 möglich ist. Damit wird der Versiegelungsgrad nicht wesentlich gesteigert, sondern nur die Möglichkeit auf weitere Hochbauten ergänzt. Für die an der Straße gelegene Fläche wird die GRZ um 0,5 auf 0,8 erhöht. Dieser Eingriff ist durchaus höher, aber aufgrund der vorhandenen Parkplatz- und Zufahrtsflächen in der Örtlichkeit bereits vorhanden.</p> <p>Im Mischgebiet wird eine Erweiterung um 0,1 auf 0,4 festgesetzt. Dieser Wert liegt weiter unter den Möglichkeiten von 0,6, soll aber eine Nachverdichtung in diesem Bereich um mischgebietsverträgliche Nutzungen ermöglichen.</p> <p>Da es sich um eine vorhandene und bereits bebaute Siedlungsstruktur handelt ist der Eingriff insgesamt eher gering zu bewerten, da keine neuen Flächen beansprucht werden. Zudem wird</p>

dem übergeordneten Ziel der Nachverdichtung in bestehenden Strukturen Rechnung getragen. Die vorhandenen Grünstrukturen werden im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt.

**Artenschutz** Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt. In diesem Zusammenhang werden auch die artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Derzeit liegen noch keine Aussagen in diesem Zusammenhang vor.

**Klima** Im Stadtentwicklungsprogramm sowie dem Integriertes Klimaschutzkonzept Ibbenbüren der Stadt Ibbenbüren (IKKI) sind Ziele für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung formuliert worden. 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.

**Altlasten/Kampfmittel** Im Planbereich befindet sich die Altlastenfläche „Ehemalige Tankstelle Mohrmann“. Diese wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im Rahmen des Verfahrens zum rechtswirksamen Bebauungsplans von 1997 wurde der Prüfbericht Nr. 01.71.3443.95 vom 28.09.1995 durch das Umweltprüflabor Prüftechnik, Osnabrück erstellt. Es wurden im Grundwasser und der Bodenluft keine Schadstoffe festgestellt.

Aus den vorhandenen Unterlagen zum rechtswirksamen Bebauungsplan konnten keine Anhaltspunkte für ein eventuelles Kampfmittelvorkommen ermittelt werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wird im Planverfahren beteiligt.

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

#### **§ 1 (6) Nr. 8 BauGB**

**Wirtschaft** 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. Im Zusammenspiel mit den Bebauungsplänen Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“ und den Ergänzungen Nr. 44 a und 44b ist hier das gefragteste Gewerbegebiet Ibbenbürens entstanden. Nun sollen die Flächen im ältesten Bebauungsplan den Nutzungsansprüchen angepasst und eine mögliche Nachverdichtung erreicht werden. Durch das Mischgebiet wird ein Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung und damit eine geordnete Staffelung der Gebietskategorien geschaffen. Da die Fläche zuvor schon ausschließlich als Betriebsleiterwohnhaus genutzt wurde, wird dem Bereich auch keine Gewerbefläche entzogen.

**Entwässerung** Im Jahr 2018 wurde in der Gravenhorster Straße bis zur Einmündung Johannesstraße ein neuer Kanal mit einem Querschnitt von 600 m<sup>3</sup>/s verlegt, um die vorhandene Regenwasserproblematik zu beheben. Das Gewerbegebiet ist an diesen Kanal angeschlossen. Die Mischgebietsfläche ist derzeit nicht an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Versickerung erfolgt auf dem Grundstück. Sollte hier eine Nachverdichtung erfolgen, ist ein Anschluss an den neuen, nördlich gelegenen Kanal erforderlich. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Johannesstraße würde die bestehende Situation in Richtung Osten verschärfen und ist aus diesem Grund nicht möglich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



Abb.5: Auszug aus dem Kanalkataster (Quelle: Webgis, Stadt Ibbenbüren)

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann über die vorhandenen Kanäle erfolgen.

**Versorgungsleitungen**

Das Gebiet wird durch den vorhandenen Leitungsbestand versorgt.

**Löschwasser**

Der Geltungsbereich ist bereits erschlossen und damit auch an die Löschwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

**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. Auf der Gravenhorster Straße besteht die Haltestelle „St.-Josef-Straße“ des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM). Von dort verkehrt die Buslinie 230 des RVM, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens verbindet.

**Kraftfahrzeuge**

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Gravenhorster Straße (L 594) und ist durch diese an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Sie führt nach Westen direkt zur Autobahnanschlussstelle. Nach Osten führt sie in die Innenstadt Ibbenbürens.

Durch den Planbereich verläuft, die inzwischen als Sackgasse ausgebildete, Gravenhorster Straße. Sie wird am Ende nur noch als Fuß-/Radweg weiter nach Westen bis zur K6 geführt.

**Fußgänger / Radfahrer**

An der Gravenhorster Straße befinden sich Fuß- und Radwege entlang der Straße, die an das Netz der Stadt Ibbenbüren angeschlossen sind.

### 3.6 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

StEP

Wie in der Einleitung beschrieben, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere den Oberzielen 1, 3, 10 und 11 des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung getragen.

## 4. Inhalt der Änderung und Ergänzung

Im Bebauungsplan Nr. 39b „St. Josef Straße Süd – 1. Änderung und Ergänzung“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Im Osten des Geltungsbereichs wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im rechtswirksamen Bebauungsplan von 1996 ist auch hier eine gewerbliche Baufläche festgesetzt, in der ein Betriebsleiterwohnhaus entstanden ist. Aufgrund der Nutzung als Wohnhaus ohne Betriebsbindung soll dieser Bereich überarbeitet werden. Um eine Gliederung der verschiedenen Gebietstypen zu erreichen, wird ein Mischgebiet festgesetzt, in dem sich neben der vorhandenen Wohnnutzung weitere mischgebietsverträgliche Nutzungen etablieren sollen. So entsteht ein Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung im Osten.

Im Westen des Geltungsbereichs wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffen worden. Das Gebiet hat sich entsprechend entwickelt und soll im Hinblick auf die nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen erhalten werden. Ziel der Bauleitplanung ist die weitere Festigung des Gebiets in diesem Bereich. Eine andere Nutzung nicht vorgesehen.

Einzelhandels- und 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.

Die Zielvorstellung der Stadt Ibbenbüren geht hinsichtlich der Zentrengestaltung von einer Hierarchie aus, nach der dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zukommt, gefolgt von den drei Nahversorgungszentren Laggenbeck, Püsselbüren und Dickenberg. 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.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des Kernbereichs von Ibbenbüren und gehört nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nahversorgungszentrum) oder Agglomerationen (Fachmarktzentrum u. ä.).

Im Bebauungsplan soll daher die Ansiedlung von Betrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren durch entsprechende Festsetzungen im Gewerbe- und Mischgebiet ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung getroffen, die nur Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment nach der Ibbenbürener Liste ermöglicht, um die Innenstadt zu schützen und unerwünschte Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen. 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 Ibbenbürener Sortimentsliste zeigt, welche Sortimente zulässig und welche unzulässig sind. Über diese Liste hinausgehenden nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind allgemein zulässig.

<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<p>Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird eine leichte Nachverdichtung ermöglicht, um entsprechende Nutzungen, die in einem Mischgebiet erreicht werden sollen zu zulassen. Zugleich wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die Baugrenzen werden nur leicht verändert, um den Immissionsschutz zu wahren. Die maximale Geschossigkeit ergibt sich aus dem Bestand vor Ort.</p> <p>Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. So wird das Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO erreicht. Damit ergibt sich auch für diesen Bereich eine Nachverdichtung, wobei das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt nicht erweitert wird, da im Rahmen der Regelung gemäß §19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ von 0,6 auf bis zu 0,8 bereits möglich war. Somit wird ggf. nur der Gebäudeanteil erhöht und eine höhere Flexibilität erreicht.</p> <p>Bezüglich der Gebäudehöhe wurde eine maximale Höhe von 70 m über NN (Gebäudehöhe von 11 m) bzw. eine zweigeschossige Bauweise gewählt. Auch dies entspricht dem Bestand im Gewerbegebiet. Eine maximale Gebäudehöhe soll festgesetzt werden, da in Gewerbegebieten in der Regel keine mehrgeschossigen Gebäude errichtet werden. Die Höhe der Hallen soll jedoch im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes begrenzt werden.</p>
<b>Bauweise</b>	<p>Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier soll ein seitlicher Grenzabstand über die gesamte Breite und Tiefe des Grundstücks eingehalten werden. Hierzu sind die weiteren Vorschriften der Landesbauordnung NRW zu beachten.</p> <p>Die offene Bauweise stellt gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung eine nachbarschützende Wirkung dar und soll im Übergang zwischen den verschiedenen Gebietstypen eine entsprechende Auflockerung ermöglichen.</p> <p>Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß der Kommentierung Fickert/ Fieseler 13. Auflage § 22 Rn 10 ist eine abweichende Bauweise im Bebauungsplan näher zu bestimmen. Dies ist im Rahmen dieser Bauleitplanung in den textlichen Festsetzungen erfolgt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Nach der Konkretisierung der textlichen Festsetzung ist die geschlossene Bauweise zulässig, muss aber im Gebiet nicht zwingend umgesetzt werden. Folglich darf an Gebäude- und Grundstücksgrenzen angebaut werden, aber es besteht kein Zwang zum Anbau. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung NRW einzuhalten. Nach dem Kommentar von Fickert/ Fieseler zur BauNVO 13. Auflage können beliebige Varianten der offenen und geschlossenen Bauweise geschaffen werden (vgl. Fickert/ Fieseler § 22 Rn 10).</p> <p>Auf dem Gewerbegrundstück soll eine hohe Freizügigkeit zur Anordnung der Baukörper ermöglicht werden. Gleichzeit sollen aber die angrenzenden Grundstücke durch die Einhaltung der Grenzabstände geschützt werden. Das Ortsbild wird in diesem Zusammenhang durch die Möglichkeit Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten nicht beeinträchtigt, da es sich zum einen um eine kleine Gewerbefläche handelt, zum anderen das Gebiet durch die Ortsrandlage und dem Übergang zu den angrenzenden Gewerbegebieten keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben wird.</p> <p>So wird eine Variante der Bauweisen geschaffen, die für dieses Gewerbegebiet eine sachgerechte und flexible Bebauung ermöglicht. Dies ist aus Sicht der Stadt Ibbenbüren mit dieser Konkretisierung der Festsetzung erfolgt. Damit wird dem § 22 Abs. 4 BauNVO als auch den Ansprüchen an ein Gewerbegebiet Rechnung getragen.</p> <p>Zudem ist nach der Kommentierung die getroffene textliche Festsetzung in ähnlicher Weise mit Beschluss vom 06.05.1993 (-4 NB 32.92-, ZfBT 93,297) vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden.</p>
<b>Baugrenzen</b>	<p>Im Mischgebiet werden die Baugrenzen gegenüber der Ursprungsplanung nur leicht verändert. Im Norden wird das Baufeld auf Grund der Immissionssituation zurück genommen. Es wird eine Nachverdichtung mit mischgebietsverträglichen Nutzungen ermöglicht. Zudem wird die überbaubare Fläche so groß wie möglich gehalten.</p>

Im Gewerbegebiet werden die Baugrenzen gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert und entsprechen den Nutzungsansprüchen von Gewerbebetrieben bezüglich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Dies wird durch die festgesetzte GRZ ergänzt.

**Verkehrsflächen** Im Geltungsbereich werden die vorhandenen Straßen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zudem wird ein kleiner Teilbereich der Gravenhorster Straße als Ergänzung zum ursprünglichen Bebauungsplan in den Geltungsbereich integriert. Die Ausweisung neuer Verkehrsflächen ist nicht notwendig.

#### 4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

##### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

**Art der baulichen Nutzung**

##### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

*Zulässig sind:*

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

*Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

*Unzulässig sind:*

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

*Im Gewerbegebiet 4 sind gemäß §1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude allgemein zulässig.*

##### 1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

*Zulässig sind:*

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

*Unzulässig sind:*

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

##### 1.3 Einzelhandelsbetriebe (gem. Sortimentsliste der Stadt Ibbenbüren Februar 2016) im GE und MI

*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.*

Nicht zulässig sind:

*Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten*

Begründung:

1.1 Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen, um den Gewerbegebietscharakter zu erhalten und keine Nutzungen zu zulassen, die eine weitere Einschränkung für das Gebiet bedeuten könnten. Zu beachten ist ebenfalls, dass es sich um eine kleine Gewerbefläche handelt, die in Gänze genutzt werden soll.

Das Gewerbegebiet befindet sich am Übergang zur Wohnbebauung von Schierloh und bildet den Rand des im Osten des Stadtteils befindlichen Gewerbegebiets. Ferner werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, zu welchen u. a. Spielhallen und Nachtbars gezählt werden können, ausgeschlossen. Durch die typischen atmosphärischen Begleiterscheinungen dieser Nutzungen wie z.B. Besucherverkehre oder ein eventuell durch diese Anlagen hervorgerufenes (Angst-)Umfeld, wäre das Entstehen eines zwielichtigen Rufs für das Quartier zu befürchten, der den sogenannten Trading-Down- Effekt nach sich ziehen könnte. Insbesondere aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und Mischgebieten sind Vergnügungsstätten daher auszuschließen.

Im Gewerbegebiet 4 ist derzeit ein Wohnhaus vorhanden, das nach den neu getroffenen Festsetzungen unzulässig wäre. Das Gebäude und auch die Nutzung genießen Bestandsschutz. Eine Entwicklung soll gemäß § 1 (10) BauNVO zudem jedoch weiterhin möglich sein, damit der Eingriff in das vorhandene Eigentum gering bleibt. Ziel ist dennoch perspektivisch auch in diesem Bereich ein Gewerbegebiet, entsprechend den vorhandenen Festsetzungen und in Anbetracht der vorhandenen Gesamtsituation im und um das Plangebiet herum, zu entwickeln. Bis dies möglich ist soll eine Entwicklung möglich sein. Aus diesem Grund wird die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans integriert.

1.2 Das Mischgebiet soll, wie bereits dargelegt, einen Übergang zur östlich gelegenen Wohnbebauung gestalten und entsprechende Nutzungen zulassen. Wichtig ist hierbei, dass neben der Wohnbebauung, weitere gebietsverträgliche Nutzungen entstehen, die eine entsprechende Mischung ermöglichen. So werden die unterschiedlichen Gebietskategorien in einer Abstufung aneinandergereiht, die ein Nebeneinander in diesem Bereich ermöglicht. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, um den Charakter des Mischgebiets zu wahren. Vergnügungsstätten können einen Trading-Down-Effekt nach sich ziehen, der insbesondere in der Nähe zur Wohnbebauung und den Sportplatzanlagen nicht erwünscht ist. Die Fläche ist zudem für Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu klein. Diese Betriebe sind für das Plangebiet zu großflächig und erzeugen zudem zusätzliche Immissionen. Diese sollten in anderen Bereichen der Stadt Ibbenbüren errichtet werden.

1.3 Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt dem Kernbereich vorbehalten. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen vor schädlichen Auswirkungen geschützt werden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des Kernbereichs von Ibbenbüren und gehört nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nahversorgungszentrum) oder Agglomerationen (Fachmarktzentrum u. ä.). Die Gewerbegebiete sollen für ihre originären Bestimmungen vorgehalten und eine unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden (vgl.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren 2016 S. 80ff).

Demnach werden Betriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Rahmen dieser Bauleitplanung für das Gewerbe- und Mischgebiet ausgeschlossen.

#### Immissionen

- 1.4 *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.*

#### Begründung:

Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets angrenzend an das Mischgebiet bzw. das allgemeine Wohngebiet im Westen, sind gemäß des Abstandserlasses 2007 entsprechende Abstände zwischen den einzelnen Nutzungen zu gewährleisten. Der Abstandserlass gilt für Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch. Aus diesem Grund sind nicht nur entsprechende Abstände von dem allgemeinen Wohngebiet sondern auch vom Mischgebiet einzuhalten. Insbesondere in Hinblick auf Staub und Geruch sind die Abstände in der Planzeichnung maßgeblich.

Es wurden Ausnahmen für weitere Betriebsklasse getroffen, wenn ein entsprechender Nachweis durch den Gewerbebetrieb geführt wird. Damit wird ein hohes Maß an Flexibilität erreicht und dennoch bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Das Ziel der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und eines Mischgebiets kann auf diese Weise erreicht werden.

#### Werbeanlagen

- 1.5 *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 freistehende 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.*

#### Begründung:

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 ohnehin zu berücksichtigen.

#### Firsthöhe

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 *Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 im GE und 0,4 im MI festgesetzt.*
- 2.2 *Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 im MI festgesetzt.*
- 2.3 *Die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt des Dachaufbaues) wird auf 70 m über NHN festgesetzt.*

#### Begründung:

Die maximale Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird das Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO erreicht. Für diesen Bereich ergibt sich eine Nachverdichtung, wobei das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt nicht

erweitert wird, da im Rahmen der Regelung gemäß §19 (4) BauNVO eine Überschreitung der GRZ von 0,6 auf bis zu 0,8 bereits heute möglich ist. Somit wird ggf. nur der Gebäudeanteil erhöht und eine höhere Flexibilität erreicht. Für die an der Straße gelegene Fläche wird die GRZ um 0,5 auf 0,8 erhöht. Dieser Eingriff ist durchaus höher, aber aufgrund der vorhandenen Parkplatz- und Zufahrtsflächen in der Örtlichkeit bereits vorhanden.

Für die Verwaltungsgebäude wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die der Architektur entspricht. Zudem werden die Höhen baulicher Anlagen im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes auf 70 m über NN festgesetzt. Damit können Gebäudehöhen von ca. 11 m erreicht werden.

Mit einer GRZ von 0,4 im Mischgebiet wird eine Nachverdichtung erreicht, die dann weitere Nutzungen ermöglicht, die der Prägung einer Mischgebietsfläche entsprechen. Somit wird gegenüber der vorherigen Festsetzung eine Erhöhung von 0,1 ermöglicht. Die angrenzenden Nutzungen werden nicht beeinträchtigt, da die Festsetzung noch unter den Möglichkeiten des § 17 BauNVO zurück bleibt. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen.

Zudem wird im Mischgebiet eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die mit einer GFZ von 0,8 unterlegt wird. Es ist eine zweigeschossige Bauweise vorhanden, die erhalten werden soll. Auch im Hinblick auf die Hallen im gegenüberliegenden Gewerbegebiet wird ein städtebauliches Gegenstück geschaffen, dass dem Gesamteindruck in diesem Bereich Rechnung trägt.

#### Bauweise / Überbaubare Flächen

### 3. **Bauweise**

#### 3.1 *Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)*

*Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Nach der Konkretisierung der textlichen Festsetzung ist die geschlossene Bauweise zulässig, muss aber im Gebiet nicht zwingend umgesetzt werden. Folglich darf an Gebäude und Grundstücksgrenzen angebaut werden, aber es besteht kein Zwang zum Anbau. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung NRW 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 einzuhalten.*

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

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

#### Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Nach der Konkretisierung der textlichen Festsetzung ist die geschlossene Bauweise zulässig, muss aber im Gebiet nicht zwingend umgesetzt werden. Folglich darf an Gebäude- und Grundstücksgrenzen angebaut werden, aber es besteht kein Zwang zum Anbau. Im Übrigen sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung NRW einzuhalten. Nach dem Kommentar von Fickert/ Fieseler zur BauNVO 13. Auflage ist die abweichende Bauweise durch eine textliche Festsetzung näher zu definieren. Dabei können beliebige Varianten der offenen und geschlossenen Bauweise geschaffen werden (vgl. Fickert/ Fieseler § 22 Rn 10).

Vor diesem Hintergrund wird durch die Festsetzung zum einen dem Anspruch an eine Konkretisierung Rechnung getragen, zum anderen wird eine Variante der Bauweisen geschaffen, die für dieses Gewerbegebiet eine sachgerechte Bebauung ermöglicht. Grundsätzlich ist in Ge-

werbegebieten ein Abstand zu anderen Gebäuden als auch zu den Grundstücksgrenzen gemäß der BauO NRW als sinnvoll zu erachten. Auf der anderen Seite sind jedoch auch häufig Gebäudelängen über 50 Meter aufgrund der Nutzung notwendig, die bei einer offenen Bauweise nicht zulässig wären. Aus diesem Grund wird in diesem Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise ist demnach möglich, aber nicht zwingend umzusetzen, da wie oben beschrieben, ein Abstand durchaus als sinnvoll erachtet wird. Vielmehr geht es darum, eine sachgerechte und auch flexible Bauweise zuzulassen. Dies ist aus Sicht der Stadt Ibbenbüren mit dieser Konkretisierung der Festsetzung erfolgt. Damit wird dem § 22 Abs. 4 BauNVO als auch den Ansprüchen an ein Gewerbegebiet Rechnung getragen.

Zudem ist nach der Kommentierung die getroffene textliche Festsetzung in ähnlicher Weise mit Beschluss vom 06.05.1993 (-4 NB 32.92-, ZfBT 93,297) vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden.

In Bezug auf die Bebauung von Nebenanlagen und Stellplätzen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind Festsetzungen für das Misch- und Gewerbegebiet getroffen worden, die den Straßenraum vor heranrückender Bebauung schützen und begrünen soll. Diese Festsetzungen werden im Sinne des Ortsbildes getroffen.

**Niederschlagswasser**
**4. Beseitigung von Niederschlagswasser**

4.1 *Das anfallende Niederschlagswasser ist im gesamten GE- und MI-Gebiet nach den Grundsätzen des Trennverfahrens (sog. Trennerlass vom 26.05.2004 – IV – 9031001 2104) über die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.*

4.2 *Das Plangebiet ist an den Regenwasserkanal in der Gravenhorster Straße anzuschließen.*

**Begründung:**

Im Jahr 2018 wurde in der Gravenhorster Straße bis zur Einmündung Johannesstraße ein neuer Kanal mit einem Querschnitt von 600 m<sup>3</sup>/s verlegt, um die vorhandene Regenwasserproblematik zu beheben. Alle weiteren Flächen sind ebenfalls an diesen Kanal anzuschließen. Mit dieser Festsetzung wird dem Stand der Technik in diesem Bereich Rechnung getragen. Weiterhin wurde ein Hinweis zum Anschluss an den Kanal gegeben, um das vorhandene System bei einer zusätzlichen Versiegelung zu entlasten.

**Bepflanzungen**
**5. Bindungen für Bepflanzungen**

5.1 *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.*

5.2 *Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und diese dauerhaft zu erhalten.*

5.3 *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.*

5.4 *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.*

Begründung:

Die getroffenen Festsetzungen nehmen die vorhandenen Grünstrukturen auf und übernehmen damit die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, um diese entsprechend dem Umweltbericht der Ursprungsplanung zu erhalten. Weiterhin dient sie der weiteren Durchgrünung des Gebiets. So soll am Rand des Gewerbegebiets eine entsprechende Struktur entstehen und die vorhandenen Bäume und Hecken erhalten werden. Zudem werden entlang der Gravenhorster Straße eine Alleebepflanzung aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan weitergeführt und in den Bebauungsplan aufgenommen. So soll ein einheitliches Bild an der Landesstraße entstehen und die gewerblichen Bauflächen in die vorhandenen Strukturen integriert werden. Die Festsetzungen werden im Sinne des Ortsbildes getroffen.

Immissionen

**6 Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB**

**6.1 "Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:**

*Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldamm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:*

Lärmpegelbereich IV:

*Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches  $R'_{w,ges} = 40$  dB*

*Büroräume und Ähnliches  $R'_{w,ges} = 35$  dB*

Lärmpegelbereich V:

*Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches  $R'_{w,ges} = 45$  dB*

*Büroräume und Ähnliches  $R'_{w,ges} = 40$  dB*

*Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldamm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.*

**6.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts  $> 45$  dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.**

*Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.*

Begründung:

Die Festsetzungen wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Büros Wenker und Gesing getroffen. Im Rahmen der Untersuchung wurde deutlich, dass die Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm überschritten werden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen hinsichtlich der Fenster getroffen, die bei Neugenehmigungen einzuhalten sind.

Weiterhin werden aufgrund der DIN 1409-1 Anforderungen an die Luftschalldämmung formuliert.

Ziel der getroffenen textlichen Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Misch- und Gewerbegebiet zu erreichen. Zugleich soll aber die Flexibilität im Rahmen der Nutzungsmöglichkeiten erhalten werden. Dieses Ziel wird mit den getroffenen Festsetzungen erreicht.

## 4.2 Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Rechtsgrundlagen

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

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019

**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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S: 706)

**Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung** von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV NRW S. 741)

**Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341)

**Verwaltungsgerichtsordnung** (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2633)

**Abstandserlass NRW** in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBI. NRW. S. 659)

§ 13 der Hauptsatzung der Stadt Ibbenbüren vom 22.12.1997 in der zurzeit gültigen Fassung

### 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, sind die Arbeiten 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 - Traufbereiche 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 Verbrauchszentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
  10. Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die unter die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) bzw. des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NW) fallen, sind unzulässig bzw. bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.
  11. 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.

**Gutachten**

**Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 39 b „St. Josef Straße Süd“ 1. Änderung und 1. Ergänzung, Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Bericht Nr. 4250.1/01, 27.01.2020

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren (Aktualisierung)**, BBE Standort und Kommunalberatung, Münster, November 2016

**Artenschutzrechtliche Untersuchung**

**5. Städtebauliche Übersichtsdaten**

Der Planbereich des Bebauungsplans ist ca. 32.171,25 m<sup>2</sup> groß und wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet:	ca. 17.975,85 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	ca. 4.526,43 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen: (inkl. Fuß- u. Radweg)	ca. 6.156,15 m <sup>2</sup>
Trafostation:	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen:	ca. 3.490,82 m <sup>2</sup>

<b>6. Verfahrensvermerke</b>	
<b>Verfahrensschritte im Überblick</b>	Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39b sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.
<b>§ 2 (1)</b>	09.10.2019   Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 09.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39b „St. Josef Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am XX in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.
<b>§ 3 (1)</b>	09.10.2019   Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am XX.XX. In dieser Versammlung wurde der Entwurf des Bebauungsplans vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll der Versammlung ist in der Verfahrensakte und auf der Homepage der Stadt Ibbenbüren einsehbar. Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Anregungen und Bedenken ( <i>kursiv</i> ) dargelegt und gegebene Antworten aufgezeigt.

§ 4 (1)	XX	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
		Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier nicht einzeln aufgeführt. Sie finden aber weitgehend in der Begründung ihre Berücksichtigung. Sofern wichtige Anregungen vorhanden sind, werden diese Thematiken entsprechend behandelt.
§ 3 (2)	XX	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
		Die im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen sind in der zugrundeliegenden Abwägungstabelle aufgelistet. Die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten. Aufgrund bestimmter Stellungnahmen ist eine erneute Offenlegung durchzuführen, welche die aufgetretenen Belange berücksichtigen soll.
§ 4 a (3)		Erneute Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	XX	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 19.03.2020



Fachdienst Stadtplanung

gez.  
Hoffmann

gez.  
Manteuffel