Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 a "St.-Josef-Straße" der Stadt Ibbenbüren gem. § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe hegen Erweiterungsabsichten. Hierfür sind auch leistungsfähige Erschließungsstraßen erforderlich. Außerdem sollen die vorhandenen Sportanlagen um eine neue Tennisanlage erweitert werden, da die vorhandene Anlage aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aufgegeben werden muß. Auch besteht für Flächen, für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze sowie für die Umsetzung vorhandener Gewerbebetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten weiterhin ein erheblicher Bedarf.

Veranlassung der Planung ist neben den vorgenannten Belangen insbesondere die eingetretene Veräußerungsbereitschaft einiger Flächeneigentümer in Schierloh.

Ein Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 a wurde gem. §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB am 19.10.1987 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Die gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger erfolgte in Form einer öffentlichen Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß innerhalb einer Frist von einem Monat die Planungen während der Sprechstunden im Stadtplanungsamt erörtert werden können.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 17.05. - 16.06.1988 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit wurden von einigen Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern Bedenken und Anregungen vorgebracht, die Änderungen an dem Plan notwendig machten und aus diesem Grunde eine erneute öffentliche Auslegung erfordern. Diese erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.01.1989 bis 13.02.1989.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt westlich und nördlich des Wohngebietes Schierloh und wird von der Johannesstraße im Süden und von der St.-Josef-Straße im Westen tangiert.

Aufgrund des Beschlusses des Rates wurde ein Teilbereich aus dem Bebauungsplan ausgeklammert.

Die Schutzbereiche der das Plangebiet überquerenden 220 kV- und 10 kV-Hochspannungsfreileitungen sind entsprechend den Angaben der RWE AG in den Plan übernommen.

Sonstige Schutzbereiche und -gebiete berühren das Plangebiet nicht.

An diesen Bebauungsplan grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (7) BauGB als gerissene Linie zeichnerisch festgesetzt.

3. Einfügung in die Raumordnung, Landesplanung und die Bauleitplanung der Stadt Ibbenbüren

3.1 Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt "Zentrales Münsterland" - ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dargestellt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Ibbenbüren

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt für den westlichen Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar. Im mittleren Bereich ist eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Die übrigen Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da gem. § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickln sind, wird gem. § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit den unter Punkt 1 geschilderten Zielen durchgeführt (Parallelverfahren).

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im westlichen Planbereich sind zwei Gewerbebetriebe, zum einen ein Lebensmittelgroßhandel und zum anderen ein kunststoffverarbeitender Betrieb, der Erweiterungsabsichten hegt, vorhanden. Außerdem sind hier drei Wohnhäuser, wovon eines als Betriebsinhaberwohnhaus genutzt wird. Im mittleren Planbereich sind Sportanlagen, die vom Sportverein "DKJ Arminia" genutzt werden, ausgebaut. Das sind im einzelnen eine Tennisanlage mit drei Feldern, eine Hauptkampfbahn mit Umkleidegebäude und Trainingsplätze.

Der Bereich des o. a. Lebensmittelgroßhandels ist nicht mehr im Bebauungsplan enthalten.

Im südlichen Plangebiet neben der Tennisanlage ist ein Wohnhaus. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Südwesten, Westen und Norden ist der Übergang in die "freie Landschaft" gegeben.

5. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierende St.-Josef-Straße (K 6), die den Anschluß an das überörtliche Straßennetz sicherstellt.

Von dieser Straße sind die Gewerbeflächen und von der "Johannesstraße" im Süden des Plangebietes die Sportanlagen erschlossen.

Eine geplante Erschließungsanlage stellt einen zusätzlichen Straßenanschluß an die vorhandenen und geplanten Sportanlagen sowie an die gewerblichen Bauflächen sicher. Diese Straße wird so geführt, daß die vorhandene Wallhecke geschont wird.

Der nördlich der v. g. Wallhecke vorhandene Wirtschaftsweg soll nur als Fuß- und Radweg dienen.

Für den Kreuzungsbereich der v. g. Straße mit der K 19 wird in Abstimmung mit dem Kreisstraßenbauamt eine Detailplanung vorgenommen. Die vorhandenen Bushaltestellen der RVM sind im Plan nachrichtlich eingetragen.

Über die geplanten und vorhandenen Straßenzüge sind die im Planbereich vorhandenen Grundstücke problemlos erschlossen.

Der endgültige Ausbau ist später bei genauer Kenntnis der Hausanschlüsse, Zufahrten usw. in Abstimmung mit den Anliegern festzulegen.

5.2 Ver-und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze.

Die vorhandenen Hoch- und Mittelspannungsleitungen mit den entsprechenden Schutzstreifen des RWE sind im Plan eingetragen.

Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das öffentliche Netz sichergestellt.

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten, müssen in dem Gewerbegebiet mindestens 3.200 l Wasser/Min. über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Um dieses zu gewährleisten, ist neben den vorhandenen Wasserleitungen zusätzlich ein Löschteich angelegt worden.

Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind bei Einzelvorhaben gem. V.V. BauO NW 84 anzulegen.

Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Die Schmutzwässer sollen über das vorhandene und je nach Bedarf auszubauende Entwässerungsnetz zur zentralen Kläranlage geleitet werden, wo es mechanisch und biologisch aufbereitet wird.

Der anfallende Müll wird gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie gelagert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Bauliche und sonstige Nutzungen

Der westliche Planbereich ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung folgt den Zielsetzungen der städt. Flächennutzungsplanung und der Gebietsentwicklungsplanung.

Zum Schutz der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Gliederung des Gewerbegebietes vorgenommen.

Bei Einhaltung der angegebenen Abstände ist davon auszugehen, daß erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch die anzusiedelnden Betriebe und Anlagen in den angrenzenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn diese Betriebe und Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Als textliche Festsetzung ist außerdem im Plan aufgenommen worden, daß wenn der Immissionsschutz gesichert ist, auch Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden können. Diese Festsetzung gibt der Stadt bei der Ansiedlung neuer Betriebe und auch bei Erweiterungen der vorhandenen Betriebe einen größeren Spielraum.

Südlich des im Norden vorhandenen Gewerbebetriebes liegen 2 Wohnhäuser. Die Stadt ist bemüht, diese Wohnhäuser aufzukaufen. Erweiterungen des v. g. Betriebes bzw. Neuansiedlungen werden unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und im Einvernehmen mit dem Gewerbeaufsichtsamt vorgenommen.

Im Bebauungsplan ist auch eine textliche Festsetzung aufgenommen, die bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausschließt. Außerdem sind die nach § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen, wenn sie nicht den im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben dienen.

Diese Festsetzungen haben den Zweck, das Zentrum von Ibbenbüren zu stärken und dort die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu fördern; dabei sind städtebaulich unerwünschte Entwicklungen von Nutzungen an nicht integrierten Standorten (in Gewerbegebieten auf der "grünen Wiese") zu verhindern.

Ausgenommen vom Ausschluß zentrumsschädigender Einzelhandelsbetriebe sind der Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen (Tankstellen) sowie der Einzelhandel mit Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, -zubehör und -reifen, da sich diese Branchen wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Eigenart im Zentrum nicht sinnvoll einfügen würden.

Diese städtebaulichen Ziele werden auch durch eine Standort-, Markt- und Imageuntersuchung des Instituts für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -beratung, Dr. H. Danneberg, Düsseldorf, für die Stadt und ihrer Zentren unterstützt.

Der im nördlichen Planbereich vorhandene Gewerbebetrieb ist so konzipiert, daß für die nördlich gelegene Streubebauung im Außenbereich keine erheblichen Belästigungen und Störungen eintreten.

Auch Erweiterungen werden im Einvernehmen mit dem Gewerbeaufsichtsamt unter nachbarschützenden Aspekten zugelassen. Im Rahmen der geplanten Erweiterungen dieses Betriebes ist auch vorgesehen, einen Parkplatz für Bedienstete und die Hauptzufahrt von der geplanten neuen Straße zu erschließen.

Im Osten sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zur Absicherung der vorhandenen Sportanlagen beitragen aber auch die rechtliche Grundlage für die Anlegung ergänzender Anlagen bilden.

Im südlichen Bereich ist die Fläche der vorhandenen Tennisanlage sowie das Nachbargrundstück als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei auf einem Teilbereich aus Immissionsschutzgründen die Anlagen gem. § 4 (2) Nr. 1 unzulässig sind.

Die Stellplätze für die Sportanlagen östlich des vorhandenen Wohnhauses werden so eingegrünt, daß Störungen nicht zu erwarten sind. Auch gehen von dem Umkleidegebäude keine Störungen auf das vorgenannte Wohnhaus aus, da sich die Zugänge und lärmintensiven Räume auf den dem Wohngebiet abgewandten Seiten befinden.

Entlang der Johannesstraße ist nördlich eine Bautiefe als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den Bestand und bietet für zwei Wohnhäuser Baumöglichkeiten. Damit werden die verbleibenden Baulücken geschlossen.

Die Lage der Tennisanlage und der dazugehörenden Stellplätze ist so gewählt, daß Störungen auf die vorhandenen Wohnhäuser nicht zu erwarten sind. Bei Heranrücken der Bebauung sind, wie im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 "Kiefernweg" vorgesehen, Lärmschutzbauwerke (Wälle) anzulegen, die landschaftsgestaltend wirken und auch als Grünanlage für die Wohnbevölkerung nutzbar sein sollen. Aufgrund des Satzungsbeschlusses des Rates vom 11.05.1989 ist ein Lärmschutzwall innerhalb des Plangebietes anzulegen. Außerdem ist für die Tennisanlage eine provisorische Zufahrt festgelegt.
Die Bebauungsplanänderung im Süden erfolgt vor allem im Hinblick darauf, daß die Anbindung der St.-Josef-Straße nicht endgültig abgeklärt ist und eine Abbindung der derzeitigen Anbindung der St.-Josef-Straße an die Gravenhorster Straße auf massive Ablehnung der Bevölkerung stößt.

Da neue Wohnbebauungen nicht im Emissionsbereich des außerhalb des Plangebietes gelegenen Speditionsbetriebes geplant sind, ist auch bei etwaigen Erweiterungen, die im Einvernehmen mit dem Gewerbeaufsichtsamt durchzuführen sind, mit neuen Immissionskonflikten nicht zu rechnen.

Das Plangebiet wird von einer 10 kV und einer 220 kV-Freileitung gekreuzt. Diese Hauptversorgungsleitungen mit dem entsprechenden Schutzstreifen sind im Plan eingetragen.

Auch wurden die Gewässer des Unterhaltungsverbandes Ibbenbürener Aa entsprechend der Gewässerkarte als Wasserfläche festgesetzt, bzw. als verrohrtes Gewässer eingetragen.

Die Baugrenzen sind im Bereich der Gewässer entsprechend zurückgenommen, so daß zur Gewährleistung ungehinderter Gewässerunterhaltung an den offenen Gewässern 3 m breite Unterhaltungsstreifen vorgesehen werden können. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. Außerdem werden Schwimmstoffsperren angelegt.

Soweit durch Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes an den o. a. Gewässern Verrohrungen, Umlegungs-, Ausbaumaßnahmen oder Aufhebungen der Gewässereigenschaft durchgeführt werden, sind dafür rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge gemäß § 31 WHG unter Beachtung der Richtlinien für den naturnahen Gewässerausbau und Unterhaltung von Fließgewässern bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu stellen.

Bei der Errichtung oder wesentlichen Veränderung der Anlagen in oder an Gewässern (Anpflanzung, Verlegung von Durchlässen, Einzäunungen usw.) wird vor Durchführung eine Genehmigung gemäß § 99 LWG eingeholt.

Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne des § 81 BauO NW sind nicht im Bebauungsplan enthalten.

6.2 Grünplanung

Die vorhandenen Wallhecken sind als Wald gemäß § 1 (1) LFoG festgesetzt.

Die geplanten und vorhandenen Sportanlagen und Gewerbebetriebe sind bzw. werden mit einheimischen Laubgehölzen eingegrünt, um die Eigenart und den Charakter dieses Bereiches zu sichern.

Diese Pflanzgebote sollen mindestens als 5-reihige Pflanzung bzw. ca. 5 m breit ausgeführt werden.

Diese Festsetzungen sind auch im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in den Bauschein mit aufzunehmen.

Der vorhandene Gehölzbestand im Norden des Plangebietes wurde bei der Erweiterung des Gewerbebetriebes weitgehend beseitigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Einvernehmen zwischen dem Forstamt, der Stadt und dem Eigentümer geregelt.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sowie auch Fragen der Bodendenkmalpflege scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

6.4 Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 18,7 ha groß und wie folgt überschläglich aufgegliedert:

Gewerbegebiete	7,2 ha
Grünflächen	8,5 ha
allgem. Wohngebiete	1,0 ha
Verkehrsflächen	2,0 ha
Summe:	18,7 ha

7. Kostenschätzung

Wie unter Punkt 1 beschrieben, sind die im Bebauungsplan festgesetzen Planungen weitgehend realisiert. Lediglich die neu konzipierte Erschließungsanlage im Zentralbereich und die Tennisanlage muß noch realisiert werden.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen.

Maßnahme	Kosten	Stadtanteil
Straßenbau	250.000,--	25.000,--
Grunderwerb	50.000,--	5.000,--
Regenwasserkanäle (Anteil Straßenentwässerung)	60.000,--	6.000,--
Regenwasserkanäle (Anteil Grundstücksentwässerung)	60.000,--	30.000,--
Schmutzwasserkanäle	120.000,--	40.000,--
Straßenbeleuchtung	20.000,--	2.000,--
Summe:	560.000,--	108.000,--

Die Mittel werden bei Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen haushaltsrechtlich bereitgestellt.

Die Kosten für die Verlagerung der Tennisanlage werden, sofern nicht durch Zuschüsse Dritter gedeckt, vom Träger dieser Einrichtung getragen.

Außerdem werden die Kosten für die Erweiterung der Strom- und Wasserversorgungsnetze von den jeweiligen Abnehmern in Form von zu zahlenden Anschlußgebühren an die Versorgungsunternehmen RWE und Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land getragen. Für die Stadt fallen hierbei keine Kosten an.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Nachfolgend werden die Maßnahmen beschrieben, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen.,

Die vorhandenen Betriebe und Anlagen sind kanalisationsmäßig erschlossen.

Erweiterungen werden je nach Bedarf durchgeführt.

Weitere Flächen für die Anlegung von Straßen werden je nach Fortschritt und Fertigstellung der Bebauung benötigt und erworben, um nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten.

Im übrigen findet zur Sicherung der Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünanlagen § 24 BauGB - Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde - Anwendung.

154

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 10.12.1987

Ergänzt:

Ibbenbüren, 10.05.1988

Ibbenbüren, 05.12.1988

Ergänzung lt. Ratsbeschluß
vom 11.05.1989

Gem. §3(2) BauGB
öffentlich ausgelegen
vom 12.1. - 13.2.1989
Ibbenbüren, 15.06.1989
Im Auftrage
(Bollacke)

STADT IBBENBÜREN
4