

Begründung

Bebauungsplanes Nr. 39 b "St.-Josef-Straße-Süd" Stadt Ibbenbüren

1. Planungserfordernis/Verfahren

Durch die Aufstellung des Bauungsplanes sollen die im wesentlichen schon vorhandenen Gewerbebetriebe städtebaulich abgesichert und Fehlentwicklungen vermieden werden.

Ein Beschluß zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 39 b wurde in größerer Planabgrenzung bereits am 14.06.1989 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Die gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch 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.

In der Zeit vom 31.07.1995 bis 30.08.1995 wurde zuletzt eine öffentliche Auslegung des Bauungsplanes durchgeführt. Aufgrund von Rechtsproblemen ist ein veränderter Entwurf aufgestellt worden.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Bauleitplanung/Landesplanung

Das Planungsgebiet liegt beiderseits der St.-Josef-Straße und nördlich der Gravenhorster Straße. Nordöstlich grenzt der rechtskräftige Bauungsplan Nr. 39 a „St.-Josef-Straße“ an.

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster (Teilabschnitt Zentrales Münsterland) als Gewerbeansiedlungsbereich bzw. im Flächennutzungsplan im wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zum bestehenden Flächennutzungsplan ergibt sich jedoch eine kleinere Abweichung hinsichtlich der Ausweisung von öffentlichem Grün und Wald. Aus diesem Grunde wird parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im Planbereich sind ein Lebensmittelgroßhandel, ein Speditionsbetrieb und drei Wohnhäuser, wovon zwei als Betriebsinhaberwohnhaus genutzt werden, vorhanden.

Auf dem Gelände des Lebensmittelgroßhandelsbetriebes wird neben einer Schmuck- und Uhrenabteilung auch ein Sonderpostenmarkt betrieben.

Im Norden grenzt Gewerbegebiet, im Osten Wohnbebauung und das Sportzentrum Schierloh an das Plangebiet an. Im Süden und Westen ist der Übergang in die "freie Landschaft" gegeben. Südlich der Einmündung der St.-Josef-Straße in die Gravenhorster Straße befindet sich eine Gaststätte.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die im Planbereich liegenden Gewerbebetriebe sind über die K 6 St.-Josef-Straße erschlossen. Die Neutrassierung der K 6 - um den Autobahnanschluß herzustellen - grenzt im Nordwesten des Plangebietes an.

Um die Verkehrssicherheit auf der Gravenhorster Straße - L 594 - zu gewährleisten, werden Anlagen der Außenwerbung im Gewerbegebiet, die sich zur Gravenhorster Straße hinwenden, nicht erlaubt.

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

Für die Feuerlöschwasserversorgung stehen aus dem öffentlichen Netz 800 l pro Minute zur Verfügung. Erforderlich sind für das Gewerbegebiet 3.200 l/min. Bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen ist die ausreichende Löschwassermenge durch entsprechend dimensionierte Löschwasserteiche o. ä. sicherzustellen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage in Püßelbüren zugeführt, für die z. Z. Erweiterungsbauvorhaben laufen. Für den Planbereich ist eine öffentliche Kanalisation, die das Niederschlagswasser der Grundstücke aufnimmt, bereits vorhanden.

Die 220 kV-Leitung Wesel/Niederrhein - Ibbenbüren verläuft im Plangebiet in einem Schutzstreifen, der von Bauwerken freigehalten wird. Die Festsetzung des überbaubaren Bereichs im Bebauungsplan ist dort, wo der Schutzstreifen die vorhandene Hallenbebauung kreuzt mit einer Höhenbegrenzung von 8,50 m, entsprechend 65,40 m über NN, versehen.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Das festgesetzte Gewerbegebiet ist entsprechend einer Abstandsliste nach der Art der Betriebe gegliedert.

Bei Einhaltung der angegebenen Abstände ist davon auszugehen, daß erhebliche Nachteile und Belästigungen durch die anzusiedelnden oder sich weiterentwickelnden Betriebe in den angrenzenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn diese Betriebe und Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Als textliche Festsetzung gilt für den größten Teil des Planbereiches, daß, wenn der Immissionsschutz gesichert ist, auch Betriebe der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden können. Diese Festsetzung gibt der Stadt bei der Ansiedlung neuer Betriebe und auch bei Erweiterungen der vorhandenen Betriebe einen größeren Spielraum. Diese Regelung gilt nicht für den Bereich zwischen Johannesstraße und Gravenhorster Straße, da Wohnbebauung unmittelbar angrenzt und ein entsprechend anderer städtebaulicher Charakter Berücksichtigung finden soll.

Südlich des vorhandenen Speditionsbetriebes liegen zwei Wohnhäuser. Erweiterungen dieses Betriebes bzw. Neuansiedlungen werden unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und im Einvernehmen mit dem Staatlichen Umweltamt vorgenommen bzw. im Einvernehmen aller ein Lärmschutzbauwerk errichtet. Zu diesem Zweck ist ein Lärmschutzgutachten erstellt worden, welches Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigefügt ist (Ingenieurbüro Kötter, Rheine, 18.02.1991, das Gutachten hat eine Ergänzung mit Datum vom

05.03.1993). Bezüglich der von der L 594 (Gravenhorster Straße) ausgehenden Emissionen sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz festgesetzt, die auch bei der Errichtung von Büros, Betriebsinhaberwohnungen u. ä. analog anzuwenden sind.

Obwohl im Gewerbegebiet liegend, sind Erweiterungen, Erneuerungen des vorhandenen Wohnhauses Gravenhorster Straße 242 durch textliche Festsetzung für allgemein zulässig erklärt worden.

Vergnügungsstätten und damit auch Spielhallen werden im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen, da es vorzugsweise technischen Großbetrieben für Produktion, Transport, Großhandel o. ä. vorbehalten bleiben soll. Zentrumstypische Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten und Spielhallen werden in dem am Ortsrand gelegenen Bereich nicht als städtebaulich sinnvoll angesehen. Jede Entwicklung, die das Entstehen eines Nebenzentrums fördert, soll damit vermieden werden.

6. Einzelhandel

Die Stadt Ibbenbüren verfolgt bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne das Ziel, die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren zu unterstützen und für eine ausgewogene Versorgungsstruktur zu sorgen. Mit dieser Zielsetzung wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die den Einzelhandel an diesem Standort zugunsten einer Stärkung des Versorgungsschwerpunktes Innenstadt beschränken.

Das Gewerbegebiet an der St.-Josef-Straße wird auch für Nahversorgungsaufgaben nicht als geeignet angesehen, da der fußläufige Einzugsbereich gering ist und andere Standorte als Nebenzentrum im Westen Ibbenbürens besser geeignet sind.

Zur weiteren allgemeinen Begründung und Einzelhandelsentwicklung in Ibbenbüren wird auf das Gutachten des Instituts ISH, Dr. Danneberg & Partner, Düsseldorf, 1993/1994 verwiesen.

Die Festsetzungen sehen den Ausschluß des Einzelhandels mit wenigen Ausnahmen vor: dazu zählen der Kfz-Handel, da er gewerbegebietstypisch ist und - begrenzt - die Eigenproduktion von Betrieben.

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen, wie der Sonderpostenmarkt und der Uhren-/Schmuckhandel, zählen nicht zu den Ausnahmen, da sie städtebaulich an diesem Standort nicht gewollt sind. Sie genießen jedoch entsprechend ihren Baugenehmigungen Bestandsschutz. Eine unerwünschte Agglomeration des Einzelhandels an dem Standort sollte aber auf jeden Fall vermieden werden.

7. Natur und Landschaft, Gewässer

Das Landschaftsplanungsbüro Seling, Osnabrück erstellte im März 1995 den ökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 39 b. Das Gutachten wird als Anlage der Begründung beigefügt. Hinsichtlich der Anwendung von § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist jedoch zu berücksichtigen, daß der Bebauungsplan im wesentlichen nur die bestehenden Baurechte festschreibt, da die unbebauten Flächen im westlichen Teil der Gesamtplanung nicht mehr zum Planbereich zählen. Die vorhandenen Gehölzbestände werden soweit wie möglich im Plan festgeschrieben und zum Teil durch Pflanzgebote ergänzt. Die Wallhecken werden als Forstfläche festgesetzt. Einige ergänzende Pflanzgebote werden im Bereich der Spedition festgesetzt.

8. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange scheinen aus hiesiger Sicht nicht berührt.

Bodendenkmalpflegerische Hinweise sind auf dem Bebauungsplan vermerkt, da in dem Planbereich bzw. im Nahbereich mit Urnenfunden usw. zu rechnen ist.

Altlasten/Altstandorte

Auf dem Grundstück St.-Josef-Straße 141 befand sich ehemals eine Tankstelle, die als Altlastverdachtsfläche „Ehemalige Tankstelle Mohrmann“ im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Laut Prüfungsbericht Nr. 01.71.3443.95 vom 28.09.1995 des Umweltlabors Prüftechnik, Osnabrück wurden im Grundwasser und in der Bodenluft keine Schadstoffe festgestellt. Der Prüfungsbericht wird dieser Begründung als Anlage beigelegt. Von der in Betrieb befindlichen Spedition, zu der auch eine Tankstelle für Dieselkraftstoff gehört, gehen aufgrund des Zustandes und des geringen Alters z. Z. augenscheinlich keine Altlastenprobleme aus.

9. Planungsstatistik/Auswirkungen

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 7,0 ha.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen keine weiteren Maßnahmen eingeleitet werden. Entsprechend fallen auch keine weiteren Kosten für die Stadt an.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 20.09.1996

Stadtplanungsamt

Thiele

Thiele

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgelegt

vom 15.10. bis 14.11.96

Ibbenbüren, 06.10.96

Im Auftrage:

