

Begr 80
71

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Gewerbegebiet Auf der Lau"

Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 80 "Gewerbegebiet Auf der Lau" ist seit 1990 rechtsverbindlich. Der westliche Bereiche des Bebauungsplangebietes ist bereits erschlossen und weitgehend durch Gewerbebetriebe genutzt.

Aufgrund neuerlicher Grundstücksverhandlungen ist es nunmehr gelungen, auch den östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes durch die Stadt anzukaufen, so daß eine kurzfristige Erschließung des Plangebietes (Änderungsbereich) in Aussicht genommen wird.

Hierzu ist es erforderlich, den Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern, da seinerzeit aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der nicht abzusehenden Ankaufsmöglichkeit auf die konkrete Planung erforderlicher Erschließungseinrichtungen verzichtet wurde. Anlaß der Planung ist daher, den Bebauungsplanbereich so zu ordnen, daß die städtebaulichen Erfordernisse, insbesondere die Erschließungseinrichtungen und die Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert werden.

Übergeordnete Planung

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Ibbenbürener Straße, im Westen östlich des Wohnhauses Ibbenbürener Straße 78 in gerader Linie nach Norden, im Norden im Mittel ungefähr 80,0 m südlich der Straße Auf der Lau, im Osten an der rückwärtigen Grundstücksseite der Wohnhäuser Rosenstraße sowie der Hofstelle Kümper.

Die genauen Grenzen des Änderungsbereiches sind mit schwarz gerissener Linie gem. § 9 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung der Fuggerstraße nach Osten und verzweigt dann in Nord- und Süd-Richtung. Über einen Fußweg wird das südlich des Plangebietes gelegene Wohngebiet im Bereich südlich der Ibbenbürener Straße, Einmündung Drosselweg, angebunden. Die Straßenquerschnitte sind so bemessen, daß eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes gesichert wird. Im Bereich der Straßen werden großkronige Bäume gepflanzt, um einerseits ein ansprechendes durch Großgrün bestimmtes Straßenbild zu erreichen und andererseits einen städtebaulichen aufgelockerteren Gesamteindruck des zukünftigen Gewerbegebietes zu erzielen.

Schmutz- und Regenwasserkanalisation

Das Plangebiet kann über eine Verlängerung des Schmutz- und Regenwasserkanales zur Fuggerstraße erschlossen werden. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Püßelbüren geleitet. Das Regenwasser wird in den Mühlenbach und dann in das vorhandene Regenrückhaltebecken Auf der Lau geleitet.

Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet kann über die Verlängerung bestehender Leitungstrassen mit Strom, Gas und Wasser versorgt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 51 a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das Wohl der Allgemeinheit darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Für das Änderungsgebiet bzw. den Gesamtbebauungsplan ist ein Entwässerungsentwurf, der einen Abschlag des Niederschlagswassers in den das Plangebiet tangierenden Mühlenbach vorsieht, erstellt worden. Eine Versickerung würde mit der Vorschrift, daß vor Einleitung von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten in die Vorflut und somit in das Grundwasser vorzuklären ist, kollidieren und damit gegen das Wohl der Allgemeinheit verstoßen.

Löschwasserversorgung

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung von 3.200 l Wasser/Min. für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen, wird ein Löschwasserteich angelegt. Der Standort und die Gestaltung wird mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt.

Natur und Landschaft

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz müssen Eingriffe im Plangebiet, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, vermieden bzw. ausgeglichen werden, sofern ein Eingriff nicht vermeidbar ist.

Bei der anstehenden Planung ist vorgesehen, in einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Erschließungsstraße zu planen, um die Einzelgrundstücke einer Bebauung zuführen zu können. Es ist daher vorgesehen, für die durch die geplante Erschließungsstraße zu erwartenden Eingriffe einen Ausgleich im Sinne von Landschafts- und Naturschutz vorzunehmen.

Da die Stadt Ibbenbüren im Gewerbegebiet „Auf der Lau“, Ortsteil Laggenbeck, in besonderem Maß auf die Bereitstellung zur Verfügung stehender gewerblicher Grundstücke angewiesen ist, erscheint es nicht sinnvoll, den durch die Planung bedingten Eingriff im ganzen innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. zu ersetzen. Deshalb sollen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Neben dem Erhalt einer bestehenden Wallhecke am westlichen Rand des Änderungsbereiches sollen die geplanten Straßen durch großstämmige Bäume alleehaft ausgebaut und in den Randstreifen entsprechende Flächen zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Wald zur Verfügung gestellt und damit langfristig gesichert werden. Die entsprechenden Flächen sollen durch die Stadt Ibbenbüren hergestellt und anschließend im Zusammenhang mit den gewerblichen Baugrundstücken an entsprechende Interessenten veräußert werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, eine entsprechende Ausgleichsfläche in räumlicher Nähe zum Plangebiet für die Kompensation und Ersatz zur Verfügung zu stellen. Es handelt sich dabei um eine Fläche aus der Flur 83, Flurstück 18 südlich des Mühlenbaches in Laggenbeck.

Hier ist vorgesehen, auf einer ca. 4.000 m² großen Fläche den vorhandenen Wald und Baumbestand zu sichern und diesen durch geeignete Anpflanzungen zu ergänzen. Im Zusammenhang mit der Realisierung eines Feuerlöschteiches unmittelbar südlich des Mühlenbaches sollen entsprechende kolkartige Aufweitungen des Bachlaufes erfolgen, so daß ein natürliches Fließgewässer in diesem Bereich entstehen kann. Zur Sicherung der geplanten wasserbaulichen Umgestaltungsmaßnahmen soll dieser Bereich (ca. 2.500 m²) durch einen Weidezaun gesichert werden. Um eine extensive Nutzung der Wiese sicherzustellen sowie die Realisierung der geplanten Kompensations- und Ersatzmaßnahmen zu sichern, hat die Stadt mit dem Eigentümer einen entsprechenden Pachtvertrag abgeschlossen, in dem die in dem als Anlage beigefügten Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen vertraglich gesichert werden.

Insgesamt werden die zu erwartenden Eingriffe durch die Straße in einer Größenordnung von ca. 5.000 m² im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Da es sich bei den neu in Anspruch genommenen Flächen um reine Ackerflächen handelt, ist das Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich angemessen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind also geeignet, den durch die Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren und somit die Belange von Natur und Landschaft als städtebaulichen Ordnungsfaktor in die Bebauungsplanänderung einzufügen.

Festsetzungen im Plangebiet

Die Festsetzungen im Plangebiet sind im wesentlichen identisch mit den bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen. Zur Konkretisierung der vorgesehenen Gebäudehöhen sind jedoch nicht Geschößzahlen, sondern Höhenbegrenzungen festgesetzt. Hierdurch soll zum einen das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes insgesamt genauer gefaßt werden und das Baugenehmigungsverfahren aufgrund eindeutiger Festsetzungen erleichtert werden.

Umsetzung des Planes

Die Stadt Ibbenbüren ist Eigentümerin des gesamten Änderungsbereiches, so daß nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Erschließungseinrichtungen sofort erstellt werden können. Ebenfalls sollen vor Bebauung des Plangebietes die Ausgleichsflächen hergerichtet werden, so daß von einem in jeder Hinsicht befriedigenden städtebaulichen Ansatz gesprochen werden kann. Die entstehenden Grundstücke sind bereits weitgehend vergeben, so daß ein dringendes Interesse an einer zügigen Durchführung des Bebauungsplanverfahrens besteht.

Planungsstatistik

Gesamtfläche:	5,8 ha
Verkehrsfläche:	0,5 ha
Ausgleichsfläche:	0,5 ha
Gewerbefläche	3,7 ha

Gemäß § 3 (2) BauGB
öffentlich ausgezogen
vom 16.11.95 bis 15.12.95
Ibbenbüren, 26.9.96
Im Auftrage:

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt

Ibbenbüren, 29. September 1995

Rolf

Thiele

