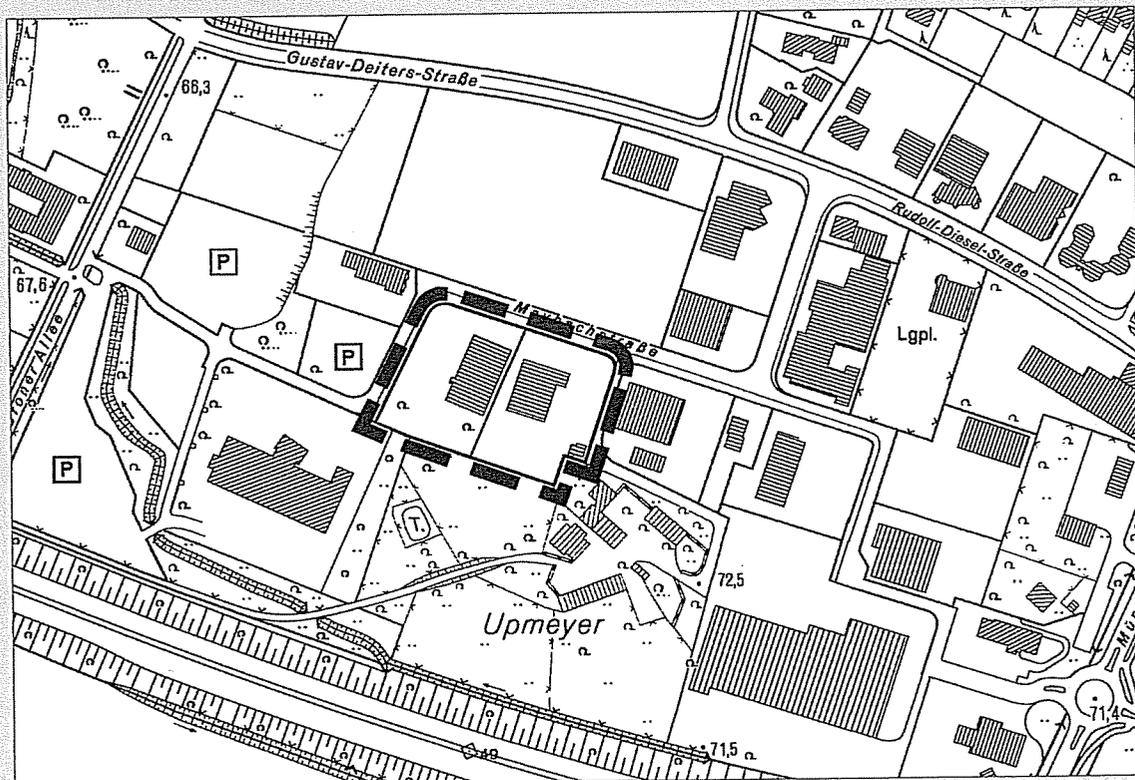


Begründung

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd“

der Stadt Ibbenbüren

(§ 13 a BauGB)



3712-06

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Aufstellungsbeschluss/ Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Bauliche Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz
 - 4.4 Ökologische Bestandsbeschreibung, Eingriffsregelung, Umweltbericht
 - 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Busunternehmen Strier plant den Neubau einer überdachten Stellplatzanlage mit Photovoltaik.

Da der nördliche Bereich bereits bebaut ist; ist aus betrieblichen Gründen eine Erweiterung nur in südlicher Richtung möglich.

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Im südlichen Bereich ist ein ca. 20 m breiten Streifen als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern umgrenzt.

In diese Änderungsplanung werden neben den Flächen des Busunternehmens Strier auch die benachbarten Flächen des Unternehmens Wohnwagen Windoffer einbezogen, um auch für diesen Bereich die Möglichkeiten für eine einheitliche Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Bereiches zu erreichen.

Im Stadtentwicklungsprogramm (STEP) der Stadt Ibbenbüren ist das Oberziel „Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden“ genannt.

In diesem Sinne sollen mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße gewerbliche Nutzung durch entsprechende Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Süden hin geschaffen werden.

Da es sich um Maßnahmen der Nachverdichtung handelt, kann die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

2. Aufstellungsbeschluss/ Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 13.07.20011 beschlossen, eine 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd“ durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich für diese Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung eindeutig festgesetzt, umfasst die Flurstücke 149 und 150 in der Flur 147 und ist zudem der vorangehenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch Erweiterung der überbaubaren Flächen, insbesondere nach Süden hin, geschaffen .

Der Änderungsbereich wird entsprechend den bisherigen Regelungen als Gewerbegebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl von bisher 0,6 auf das gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Höchstmaß von 0,8 angehoben, dabei werden die Festlegungen zur Geschossigkeit bzw. zur maximalen Gebäudehöhenbegrenzung aus der bestehenden Planung übernommen.

Nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes dürfen im südöstlichen Bereich nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen errichtet werden. Diese Eingrenzung ist letztlich dem Schutz für das auf der ehemaligen Hofstelle verbliebene wohngenutzte Gebäude Maybachstraße 26 (Upmeyer) geschuldet.

Unter Berücksichtigung dieses Tatbestandes sowie der in Aussicht genommenen Erweiterung für das Autobusunternehmen wird für diesen Bereich durch eine ergänzende Festsetzung geregelt, dass gemäß § 31 (1) BauGB Anlagen der lfd. Nr. 177 der Abstandsliste 1990 (Autobusunternehmen) ausnahmsweise zulässig sind, wenn der Immissionsschutz gegenüber dem Gebäude Maybachstraße 26 sichergestellt ist.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch entsprechende Auflagen in der folgenden Baugenehmigung; dabei werden, soweit erforderlich, detaillierte Auflagen unter Beteiligung der Umweltschutzbehörden (Immissionsschutz, Arbeitsschutz etc.) in den Bauschein aufgenommen.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung der Firmengelände bleibt unverändert und erfolgt, wie bisher, über die vorhandene Maybachstraße.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie der wasser- und abfallwirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Erkenntnisse zu Altlasten liegen der Stadt Ibbenbüren nicht vor.

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

~~Denkmalpflegerische Belange sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.~~

Östlich der Hofstelle Upmeyer sind 1991/1992 archäologische Grabungen ausgeführt worden. Hierbei handelt es sich um einen Brandgräberfriedhof aus der späten Bronzezeit mit einer Vielzahl von Urnenfunden. Da in der Nähe dieses Friedhofes auch Wohnstellen bzw. Siedlungen vorhanden waren, wird vorsorglich folgender Hinweis nach öffentlicher Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz)“.

4.4 Ökologische Bestandsbeschreibung, Eingriffsregelung, Umweltbericht

Die für eine zusätzliche Überbauung vorgesehenen Flächen umfassen einen ca. 20 m breiten Streifen am Südrand der Gewerbeflächen „Wohnwagen Windoffer“ und „Busreisen Strier“. Der Teilbereich auf dem Gelände „Busreisen Strier“ ist ohne Bewuchs und wird zum großen Teil als Parkplatzfläche genutzt.

Auf dem entsprechenden Streifen auf dem Gelände der Fa. „Wohnwagen Windoffer“ befindet sich eine Rasenfläche. Zu den genutzten Gewerbeflächen stockt ein Gehölzstreifen. Die Rasenfläche stellt sich als regelmäßig geschnittene Grünlandfläche auf trockenem bis frischem Standort dar. Hier kommen typische Pflanzenarten wie Rispengräser, Gänseblümchen, Löwenzahn und Storchschnabel vor. Die Südostecke des Geländes wird als Abstellfläche genutzt. Dort wächst ein älterer Apfelbaum.

Der Gehölzstreifen besteht aus insgesamt fünf alten Stieleichen (Brusthöhendurchmesser ca. 40 - 50 cm), die dicht mit Efeu bewachsen sind. Dazwischen stocken einige größere Haselsträucher sowie etwas Flieder und Ilex. Der Boden ist dicht mit Efeu bedeckt. Der Gehölzstreifen ist an vier Stellen unterbrochen, so dass die östlich stehende Stieleiche eher als Einzelbaum zu bezeichnen ist. Der Gehölzstreifen ist in Form eines Beetes mit einer kleinen Steinmauer eingefasst.

Artenschutz (Vorprüfung):

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 05/2011).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung handelt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

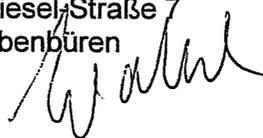
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3), S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

4.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich. Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die mit der Änderung und Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (z.B. Planungskosten etc.) vom Vorhabenträger geleistet werden.

Aufgestellt, 26.05.2011
Ergänzt im September 2011
H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Fachdienst Stadtplanung

