

101

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Gewerbegebiet Laggenbecker Straße II" gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Erweiterung bestehender, die Ansiedlung neuer sowie die Umsetzung vorhandener Gewerbebetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten besteht vor dem Hintergrund der Stärkung einer multistrukturellen Ausrichtung der Ibbenbürener Wirtschaft und der damit verbundenen Sicherung vorhandener und Schaffung weiterer Arbeitsplätze weiterhin ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen.

Die Fläche des Plangebietes ist aufgrund der potentiellen Möglichkeit der verkehrssystematischen und städtebaulichen Integration in den gesamten Gewerbekomplex südlich der Laggenbecker Straße als Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet "Laggenbecker Straße" (BPlan 48) besonders geeignet. In diesem Sinne dient sie der Bereitstellung stadtnaher Gewerbeflächen.

Neben den aufgeführten gesamtörtlichen städtebaulichen Belangen sind als Veranlassung der Planung insbesondere

- die eingetretene Verfügbarkeit eines Großteiles der Flächen,
- die Erweiterungswünsche und -absichten anliegender, bestehender Gewerbebetriebe und
- der sich aus der Erschöpfung der Flächen im Gewerbegebiet "Laggenbecker Straße" resultierende örtliche Bedarf an Gewerbegrundstücken anzusehen.

Ein Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Laggenbecker Straße II" wurde gem. §§ 1 (3) und 2 (2) BauGB am 25.10.1990 vom Rat der Stadt Ibbenbüren gefaßt.

Eine Anhörung der Bürger zur Bauleitplanung hat gem. § 3 (1) BauGB vom 13.02. - 13.03.91 stattgefunden.

2. Geltungsbereich/Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Die Lage des Plangebietes ist mit dem östlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes "Zentrum" als stadtnah zu bezeichnen. Das Gebiet wird durch die Laggenbecker Straße im Norden tangiert und die Straße Alstedder Grenze im Osten sowie die Bahnlinie Osnabrück - Rheine im Süden begrenzt. Westlich anschließend befindet sich Wohnbebauung.

An diesen Bebauungsplan grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 110 bzw. 110 a "Südhang" (im Norden) und Nr. 48 "Gewerbegebiet Laggenbecker Straße" (im Osten) an. Für die sich westlich und südlich (südlich der Bahnanlagen) anschließenden gemischten bzw. Wohnbauflächen bestehen keine Bebauungspläne.

Im südöstlichen Plangebietsbereich wird eine Teilfläche aus dem B-Plan Nr. 48 "Laggenbecker Straße" übernommen. Die Änderung des Grenzverlaufes wird in dem sich im Aufstellungsverfahren befindenden B-Plan Nr. 48 berücksichtigt.

Die Schutzbereiche der das Plangebiet überquerenden 10 kV- und 30 + 10 kV-Hochspannungsfreileitungen (8 bzw. 10 m) und die HD-Erdgasleitung der RWE sind in den Plan übernommen worden. Des weiteren fanden die im Plangebiet verlaufende Wasserversorgungsleitung DN 500 des Wasserversorgungsverbandes und die vorhandenen Abwässerkanäle der Stadt Ibbenbüren (Leitungsrechte auf privaten Flächen) einschließlich ihrer Schutzabstände (je 3 m) im Planentwurf Berücksichtigung.

Das Plangebiet wird außerdem von Richtfunktrassen der Deutschen Bundespost überquert. Die Trassen sind im Flächennutzungsplan eingetragen. Eine Störung der Richtfunkverbindungen ist auch bei voller Ausnutzung der geplanten zulässigen Geschosse (Höhe: 7,00 bzw. 10,50 m) nicht zu erwarten.

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

3. Einfügen 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 Bereich des Plangebietes ausschließlich gewerbliche Bauflächen dar.

Da gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird, falls notwendig, gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (Parallelverfahren). Die Änderung erfolgt mit der Zielsetzung, die geringfügig ausgeweiteten gemischten Bauflächen (vorhandene und geplante Wohnnutzung) westlich des Plangebietes durch eine Grünfläche von der geplanten gewerblichen Nutzung abzuschirmen, um u. a. den erhöhten Ansprüchen an eine die Umweltbelange berücksichtigende Planung gerecht zu werden. Für den bestehenden Möbelmarkt inklusive Erweiterungsfläche ist eine Sonderbaufläche (großflächiger Möbeleinzelhandelsmarkt) vorgesehen. Im östlich angrenzenden Bereich soll durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche ein Schutz der vorhandenen Wohnnutzung erreicht werden.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der größte Teil der Plangebietsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Bebauung beschränkt sich auf eine Hofstelle (Tüpkler) und einen Möbelmarkt (gewerbliche Nutzungen) sowie auf einige Wohngebäude (mit z. T. integrierter gewerblicher Nutzung) im südwestlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes.

Die Stadt Ibbenbüren hat bereits einen großen Teil der zur Bebauung anstehenden, z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen erworben (Erbbaurecht) und beabsichtigt, sie Bauwilligen zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet weist eine deutliche Südhanglage auf. Die nach Süden bis zur Bahnlinie annähernd gleichmäßig abfallende Fläche hat im Nordosten mit 91 m ü. N. N. den höchsten und im Südwesten mit 78 m ü. N. N. den tiefsten Punkt. Für die Realisierung möglicher Gewerbebetriebe werden Geländebewegungen und auch -nivellierungen kaum vermeidbar sein.

Im Norden und Osten tangieren voll ausgebaute Straßen das Plangebiet. Die im Osten angrenzende Straße ist im südlichen Teil nur eingeschränkt ausgebaut und befindet sich mitsamt einer Unterführung der DB-Strecke und Verbindung nach Süden noch im Planungsstadium. Westlich grenzen drei Anliegerstraßen an das Plangebiet. Südlich, parallel zu den Bahnanlagen, verläuft ein Wirtschaftsweg.

Anschlußmöglichkeiten an den ÖPNV (Bus) befinden sich auf der das Plangebiet im Norden tangierenden Straße (3 Buslinien).

Die Vegetation im Plangebiet ist vor allem aufgrund der ackerbaulichen und gewerblichen Nutzungen nur spärlich. Einzig entlang des Wirtschaftsweges, an der Hofstellung und einem brachliegenden Grundstück im südwestlichen Teil des Plangebietes sind Heckenstrukturen, Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden. Nördlich der mittleren Anliegerstraße am westlichen Plangebietsrand befindet sich entlang eines kleinen Geländebruches eine Obstbaumgruppe. Parallel des südlichen Wirtschaftsweges erstrecken sich Weiden und Gärten.

Westlich und nördlich des Plangebietes ist vorwiegend Wohnbebauung zu verzeichnen. Der Bahndamm stellt zu der sich südlich anschließenden gemischten Bebauung eine deutliche Zäsur dar. Östlich des Plangebietes und westlich angrenzend an den Möbelmarkt (u. a. der öffentliche Verkehrsbetrieb Regionalverkehr Münsterland - RVM) befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen.

5. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet nördlich tangierende Laggenbecker Straße (K 19), die südlich des Plangebietes befindliche Wilhelmstraße, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbindung der o. g. Straßen, die Alstedder Grenze (z. T. geplant) sowie die sich dem Plangebiet von Osten annähernde Gildestraße. Über diese Straßen wird der Anschluß an das überörtliche Straßennetz sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt von Osten aus über eine Straße mit Wendemöglichkeit (Verlängerung der Gildestraße) und eine sich von dieser Straße nach Süden erstreckende Stichstraße. Dabei ist eine fußläufige Verbindung zum parallel der Bahnanlagen verlaufenden Rad- und Fußweg zu berücksichtigen. Für die Hofstelle ist eine gesonderte Zuwegung parallel der noch in der Planung befindlichen Nord-Süd-Verbindungsstraße vorgesehen (B-Plan Nr. 48).

Fußläufige Verbindungswege sind darüber hinaus im Rahmen des Grünzuges (Nord-Süd-Richtung) und zwischen den beiden Stichstraße am westlichen Plangebietsrand vorgesehen.

Über die geplanten und vorhandenen Straßenzüge sind die ansiedelnden Betriebe problemlos erschlossen.

Sofern aufgrund besonderer Grundstücksteilungen zusätzliche oder Änderungen bei den Erschließungsstraßen notwendig werden, werden hierfür Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB vorgenommen.

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, Strom und Erdgas erfolgt durch die vorhandenen und je nach Bedarf erweiterungsfähigen Ortsnetze. Die im Plangebiet vorhandenen Hauptleitungen mit den entsprechenden Schutzstreifen sind im Plan eingetragen.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Wassertransportleitung (DN 500) des Wasserversorgungsverbandes ist inkl. des beiderseitigen 3 m Schutzstreifens nicht überbaubar. Aus Gründen der Versorgungssicherheit darf dieser Bereich des weiteren nicht mit Bäumen oder größeren Sträuchern überpflanzt oder durch sonstige Maßnahmen beeinträchtigt werden, die die Leitung gefährden oder die Kontrolle und Reparaturen erschweren oder sogar verhindern könnten. In Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband ist eine Überbauung im Schutzbereich ausnahmsweise möglich.

Die Schutzbereiche der das Plangebiet überquerenden Mittelspannungsfreileitungen (10 kV, 30 + 10 kV) sowie der eingetragenen HD-Erdgasleitung inkl. Steuerkabel der RWE AG sind nicht bebaubar. Bei Zustimmung bzw. in Abstimmung mit der RWE AG wird jedoch seitens der Stadt eine Unterbauung der Mittelspannungsfreileitung bzw. eine Bebauung der Schutzbereiche der Erdgasleitung ausnahmsweise zugelassen. Gleiches gilt auch für die im Plangebiet vorhandenen und eingetragenen Abwasserkanäle (SW \varnothing 25 cm und RW \varnothing 50 cm).

Inwieweit im Bedarfsfall eine Verlegung und Überbauung möglich oder notwendig ist, ist im Einzelfall zu klären.

Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird über das öffentliche Netz sichergestellt. Dazu ist erforderlich, daß 1.600 Liter Löschwasser pro Minute über mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Hierfür werden Hydranten im Abstand von 80 - 120 m angeordnet.

*1

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

Für die Sicherstellung der schadlosen Ableitung und Behandlung der Abwässer werden Entwässerungsentwürfe aufgestellt, die mit den Fachbehörden abgestimmt und von ihnen genehmigt werden. Hierzu ist erforderlich, den genehmigten Kanalisationsentwurf "Gewerbegebiet Laggenbecker Straße" vom Juli 1972 für den Bereich des Bebauungsplanes zu aktualisieren. Im gleichen Zuge werden der zentrale Abwasserplan (ZAP) für die Einzugsgebiete der Einleitungsstellen E 10 bzw. E 13 überarbeitet und die Bemessungen der Regenwasserkanäle der tatsächlichen Entwicklung und den geänderten fortgeschriebenen Bemessungsregeln angepaßt.

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

Es ist vorgesehen, das auf Dachflächen und sonstigen unbelasteten Oberflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und wenn möglich, im Bereich des Grünzuges oder auch auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken versickern zu lassen (Versickerungsmulden mit Überlauf). Vor der Erarbeitung eines Detailentwurfes für die Entwässerung bzw. Versickerung werden Untersuchungen über die Sickerfähigkeit des Untergrundes durchgeführt.

Belastetes Regenwasser (Fahrflächen) soll vor Einleitung in die Vorfluter oder Gräben vorgeklärt werden (Regenüberlaufbecken mit Ölabscheidern).

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

Ein Großteil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht den Zielsetzungen des städtischen Flächennutzungsplanes und der Gebietsentwicklungsplanung. Der Bereich östlich angrenzend an den bestehenden Möbelmarkt ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Zum Schutz der sich im Westen anschließenden Wohnbebauung (Ausweisung als Mischgebiet) und zur deutlichen Abgrenzung von Wohnen und Gewerbe ist ein Grünzug (Pufferzone) vorgesehen. Er soll neben der Sichtschutz- und Immissionsschutzfunktion ökologische Grund- und Ausgleichsfunktionen sowie Gebrauchsfunktionen für die Wohnbevölkerung und die im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen (Aufenthalts- und Ruhebereich, Rad- und Fußwege, Gärten, ...) wahrnehmen.

Als weiterer Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen, die von den östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen verursacht werden können, sollen bereits in die Grundstücksverträge mit ansiedlungswilligen Firmen klare Auflagen bezüglich der Anlage der Gebäude hinsichtlich einer vorteilhaften, emissionsmindernden Stellung eingebracht werden.

Zusätzlich wurde entsprechend der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 der die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung regelt, das Plangebiet zum Schutz der Wohnbebauung gegliedert.

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

Als allgemeine Ausnahmeregelung ist in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, nach der Betriebe der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden können. Ausnahmsweise zulässig ist in diesem Zusammenhang auch die Erweiterung des nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsbetriebes "RVM".

Diese Festsetzung gibt der Stadt bei der Ansiedlung neuer Betriebe und auch bei der Erweiterung von vorhandenen Betrieben einen größeren Spielraum.

Im Bebauungsplan ist darüber hinaus für Gewerbegebiete eine textliche Festsetzung aufgenommen, die bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausschließt. Diese Festsetzung hat den Zweck, das Zentrum von Ibbenbüren zu stärken und hier 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.

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

Soweit Einzelhandel im Zusammenhang mit produzierendem Gewerbebetrieben wird, soll diese Nutzung zulässig bleiben, wenn sie einen bestimmten Anteil der Gesamttätigkeit nicht überschreitet.

Das Grundstück Laggenbecker Straße 100 (bestehender Möbelmarkt) und eine sich südlich anschließende sowie südlich der Gildestraßenverlängerung liegende Erweiterungsfläche werden gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als Sondergebiet für einen "großflächigen Möbeleinzelhandelsmarkt" festgesetzt. Die südlich der Gildestraßenverlängerung liegende Sondergebietsfläche ist dabei für ein Lager des o. g. Betriebes (Zentrallager) vorgesehen.

Die max. Verkaufsfläche für den Möbeleinzelhandelsmarkt einschließlich der bestehenden ca. 8.500 qm Verkaufsfläche (ca. 9.550 qm Geschoßfläche-Bestand) wird mit max. 15.000 qm festgelegt. Die Sortimente dieses Marktes werden innerhalb der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt. ~~Gleiches gilt für die Randsortimente, die sich auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken haben.~~

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (Umwandlung von "gewerblichen Bauflächen" in "Sonderbauflächen") durchzuführen.

Der landwirtschaftliche Betrieb Tüpker soll seine Nutzung trotz der Überplanung durch die Ausweisung als GE-Gebiet im derzeitigen Umfang vorerst weiterführen können. Nach einer Aufgabe des landschaftlichen Betriebes, die absehbar und auf mittelfristige Sicht geplant ist, ist auf dem heutigen Betriebsgrundstück einschließlich der südlich angrenzenden Freiflächen die Einrichtung eines Gewerbe- bzw. Handwerkerhofes vorgesehen.

Auf der Hofstelle ist auch zukünftig nur eine Wohneinheit (Betriebsinhaberwohnung) im vorhandenen Wohnhaus zulässig. Durch die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen im Umfeld (z. B. Möbellager Hartwig) sind keine negativen Beeinträchtigungen für das Wohnen zu erwarten, zumal die Stadt bei der Ansiedlung von Betrieben Verfügungsberechtigt ist und insofern darauf achten wird, daß nur einschichtige Betriebe (keine Nachtaktivitäten) und Betriebe mit geringen Emissionen angesiedelt werden. Darüber hinaus haben sich die Betriebsinhaber der Hofstelle verpflichtet, ggf. auf dem verbleibenden Grundstück Immissionsschutzanlagen zu errichten.

Festsetzungen zur Baugestaltung im Sinne des § 81 LBauO NW 1984 (Gestaltungssatzung) sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) enthalten.

Es soll dem grundsätzlichen Anliegen, bei der Planung von Gewerbe- und Industriegebieten sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den dem Straßenraum zugewandten privaten Grundstücken, eine auch im Interesse der Betriebe liegende standortverbessernde Gestaltung des Betriebsumfeldes anzustreben, entsprochen werden. Durch die Integrationswirkung gestalteter Vorflächen der Betriebe und bepflanzter Straßenräume wird eine Aufwertung des industriell-gewerblichen Standortes angestrebt. Dieses gewinnt insbesondere dadurch Bedeutung, als daß die Gewerbestruktur im Plangebiet nicht nur auf Produktion, sondern in wesentlichen Anteilen auf Distribution und Dienstleistungen ausgerichtet sein wird. Es besteht die Gefahr, daß das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes durch die Anhäufung von großflächigen Werbetafeln - deren Werbung nicht im Zusammenhang mit der Produktion oder dem Vertrieb der jeweiligen Firma steht -, durch überdimensionale oder reflektierende und sich bewegende Werbeanlagen (Beeinträchtigung anliegender Nutzungen) äußerst negativ beeinflusst wird.

Aufgrund der gemachten Erfahrungen im Gewerbegebiet Laggenbecker Straße (Bebauungsplan Nr. 48) wird eine Gestaltungssatzung dringend empfohlen. Da es sicherlich auch im Eigeninteresse der auf Repräsentation angewiesenen ansässigen Betriebe liegt, daß das Gebiet als Ganzes einen vorteilhaften Charakter erhält, ist eine Ausdehnung der Gestaltungssatzung auf den Geltungsbereich des sich nach Osten anschließenden Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet Laggenbecker Straße" beabsichtigt.

6.2 Grünplanung

Die unter Punkt 4 beschriebenen vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sind im Bebauungsplan größtenteils als zu erhalten festgesetzt worden. Als in ihrer Gesamtheit erhaltenswert anzusehen, ist die sich am südwestlichen Plangebietsrand befindende stark bewachsene Brachfläche mit altem Baumbestand (Eichen, Erlen, Obstbäume, Kastanien). Diese Fläche ist daher mit einer Bindung zum Erhalt der bestehenden Grünstruktur versehen worden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen kann lediglich ein Teil des Obstbaumbestandes am westlichen Plangebietsrand sowie der spärliche und junge Gehölzbestand in und an den Gärten südlich der Hofstelle erhalten werden. Ausgleichsmaßnahmen hierfür sind im Rahmen des das Gewerbegebiet nach Westen abschirmenden Grünzuges vorgesehen. Bei natürlichem Ausfall von mit Erhaltungsgeboten belegten Gehölzbeständen sind diese durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.

Die Anlage von Grünflächen inklusive der entsprechenden Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen wurde im westlichen Plangebietsbereich zur Abschirmung der Wohnbebauung vor der geplanten gewerblichen Nutzung (Sicht- und Immissionsschutz) und am südlichen Plangebietsrand entlang des Fuß- und Radweges als Sichtschutz zu den Bahnanlagen festgesetzt. Die Begrünung an den Bahnanlagen sollte aus Sicherheitsgründen niedrig gehalten werden. Für die Nutzung und Ausgestaltung bzw. Bepflanzung der ausgewiesenen Grünflächen ist noch eine detaillierte Grünplanung zu erstellen.

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch Pflanzgebote auf zukünftigen Baugrundstücken, um eine verbesserte Einbindung der Fuß- und Radwege in die gewerblichen Nutzungen zu erreichen.

Die angestrebte Begrünung des öffentlichen Verkehrsraumes (je 10 bis 20 m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum), die insbesondere seiner Gliederung und gestalterischen Aufwertung, aber auch der Beschattung und damit zur Verbesserung des Kleinklimas dienen soll, wird im Rahmen der endgültigen Ausbauplanung der Straßen festgelegt.

Zusätzlich zu den im Plan festgelegten Grünflächen sind für die jeweiligen Baugrundstücke textliche Festsetzungen zu beachten. Demnach sind gem. § 19 (4) BauNVO 1990 und entsprechend der Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl im Bebauungsplan (GRZ = 0,5 im GE- bzw. So-Gebiet) 25 % des jeweiligen Baugrundstückes unversiegelt zu halten. Ausnahmeregelungen sind im Rahmen der im § 19 (4) BauNVO genannten Möglichkeiten im Einzelfall zu prüfen. Mindestens 10 % der Gesamtfläche sind dabei mit standortgerechten heimischen Laubhölzen zu bepflanzen. Um die Realisierung der grünplanerischen Festsetzungen sicherzustellen, ist im Bebauungsplan folgender Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde aufgenommen:

"Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind innerhalb eines Jahres nach Verwirklichung der Hauptnutzung vom jeweiligen Grundstückseigentümer auszuführen."

Die Stadt wird für in ihrem Eigentum stehende Flächen die ansiedlungswilligen Firmen auch vertraglich an diese Festsetzungen binden.

Die grünplanerischen Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit dazu dienen, eine menschenwürdige Wohn- und Arbeitsumwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen (insbesondere die Belange des Bodens und Wassers) zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen aus gestalterischer Sicht dazu beitragen, entsprechend dem Willen der Stadt hier einen ansprechenden "Gewerbepark" entstehen zu lassen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Umweltschutz - Altlasten

Umweltschutzrelevante Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bis auf die bereits behandelten Themenkomplexe nicht berührt.

Anhand von Überprüfungen alter Karten und Pläne (Urmeßtischblatt von 1842, Königl. Preuss. Landesaufnahme von 1895, Stadtpläne von 1937 und 1954, u. a.) wurde festgestellt, daß die von der Bauleitplanung betroffenen Flächen früher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden sind. Auch neuere Informationen über etwaige Altlasten im Plangebiet bzw. mit Einfluß auf das Plangebiet liegen nicht vor. Es ist demzufolge davon auszugehen, daß die überplanten Flächen nicht zu den belasteten Bereichen (Verdachtsflächen) gehören. Auf einen Gutachterbericht für eine Gefährdungsabschätzung kann somit verzichtet werden.

Auch für den Bereich des Immissionsschutzes sind aufgrund der angestrebten Nutzungen bzw. der ausgewiesenen Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Gewerbegebietes und im Hinblick auf angrenzende Nutzungen keine Konfliktsituationen zu erwarten.

7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

8. Planungsstatistik

Das Plangebiet ist ca. 7,8 ha groß und ist wie folgt überschläglich aufgegliedert:

- Gewerbegebiet	2,66 ha
- Sondergebiet	2,66 ha
- Mischgebiet	0,37 ha
- öffentliche Grünflächen (incl. Fußwege)	1,12 ha
- Straßen- und Wegeflächen	0,48 ha
davon: Verlängerung Gildestraße (geplant)	0,37 ha
Fußwege	0,11 ha
- Bahnanlagen	<u>0,52 ha</u>
Summe	7,81 ha

9. Kostenschätzung

Für die Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

	Maßnahme	Kosten	Stadtanteil
Grunderwerb:	Straßenfläche	55.000,00	5.500,00
	Wegefläche	17.000,00	17.000,00
Ausbau:	Straßenausbau	370.000,00	37.000,00
	Wegeausbau	34.000,00	34.000,00

Kanäle:	Regenwasserkanäle		
	Anteil Straßenentwässerung	77.000,00	7.700,00
	Anteil Grundstücks- entwässerung	77.000,00	38.500,00
	Schmutzwasserkanäle	155.000,00	52.000,00
Grunderwerb:	Grünflächen (incl. Wege)	260.000,00	260.000,00
Anlage Grünflächen:	Grünanpflanzungen auf städt. Grundstück incl. Wege	<u>445.000,00</u>	<u>445.000,00</u>
	Summe:	1.490.000,00	896.700,00

Bei den Kostenanteilen der Stadt ist zu berücksichtigen, daß sich hier gerade im Bereiche 'Grundstückserwerb' (bereits im Eigentum der Stadt befindliche Wegeflächen), im Bereiche 'Grünanpflanzungen' (bestehende Vegetation, Möglichkeit der Ausformung von Ruderalflächen) sowie auch im Bereich 'Kanalbau - Regenwasser - Grundstücksentwässerung' (Versickerung von Regenwasser) erhebliche Einsparungspotentiale ergeben können.

Die Mittel werden, sofern nicht durch Zuschüsse des Landes gefördert und abgedeckt, bei Durchführung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen haushaltsrechtlich bereitgestellt.

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

10. Planverwirklichung und Folgeverfahren

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

Für einen Großteil (3,97 ha) der bislang un bebauten Fläche hat die Stadt mittlerweile (Herbst 1990) ein Erbbaurecht erwerben können. Da die Stadt berechtigt ist, das Erbbaurecht zu veräußern und an ansiedlungswillige Betriebe weiterzugeben, ist eine zügige Realisierung der planerischen Vorstellungen gesichert.

Die übrigen für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden von der Stadt angekauft (falls notwendig unter Bereitstellung entsprechender Ersatzgrundstücke) bzw. zur Verfügung gestellt. Für die sich nördlich der Hauptschließungsstraße befindlichen Flächen liegen mit den sich nach Norden anschließenden ansässigen Firmen (Möbelhaus, Verkehrsbetrieb) bereits konkrete Bewerbungen vor (Erweiterungsflächen). Auch für die übrigen Flächen gibt es schon ernsthafte Interessenten.

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

aufgestellt:

Dörtelmann

Stadtplanungsamt:

Thiele

Ibbenbüren, 14.12.1990

Thiele
 Gemeindef. öffentl.
 Aufg.
 1990
 15.12.90
 11.90
 24

I. Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom 26.09.1991

- * 1 Aus dem öffentlichen Netz sind im Plangebiet nur 800 Liter Löschwasser/Minute verfügbar. Allerdings kann aus einem ca. 55 m östlich des Plangebietes gelegenen Oberflurhydranten in der Gildestraße eine zusätzliche Löschwassermenge von 1.600 l/Minute entnommen werden.

- * 2 Das über diese Kernsortimentsfestlegung hinausgehende Gesamttrandsortiment wurde auf Grundlage des derzeitigen Bestandes an Randsortimenten (1.300 qm) im Rahmen einer vereinfachten Änderung auf eine Verkaufsfläche von max. 1.300 qm beschränkt.