

155
ANLAGE 1

Stadt Ibbenbüren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 205 “Bocketaler Straße”

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 205 "Bocketaler Straße"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Auftraggeber : Eckehard Seifert GmbH
 Bergmeiersweg 50

 49479 Ibbenbüren

Erstellt durch : Flick Ingenieurgesellschaft
 Werthmühlenstraße 59

 47477 Ibbenbüren

Bearbeitet : Dipl.-Ing. H.-G. Flick
 Dipl.-Ing. M. Feldmann

Kundennummer : K 082
Projektnummer : 004

Ibbenbüren, im Februar 2001

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Geltungsbereich	5
3	Planerische Einordnung	5
4	Bestand im Plangebiet	5
5	Bauliche und sonstige Nutzung	6
6	Grünplanung/Umweltverträglichkeit	7
7	Erschließung, Verkehr	8
8	Ver- und Entsorgung	8
8.1	Niederschlagswasser	8
8.2	Häusliches Abwasser	8
8.3	Wasserversorgung	9
8.4	Löschwasser	9
9	Altlasten, Immissionsschutz	9
10	Schutz der Hochspannungsfreileitung	10
11	Flächenbilanz	11
12	Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen, Kosten	11

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll im Ortsteil Laggenbeck der bisher beplante Bereich, der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Rosenstraße Süd“ gebildet wird, um eine Fläche erweitert werden, die in leichter Hanglage nach Süden abfällt und bis zur Autobahn A 30 reicht.

Hervorgegangen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb Kötter hat sich nach dessen Übernahme durch die Eheleute Seifert auf dieser Fläche eine Entwicklung vollzogen, die ihren Ausgangspunkt in der Übernahme landwirtschaftlicher Lohnarbeiten im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes hatte.

Mit dem Wachsen dieses Betriebszweiges, in dem mittlerweile über 20 Arbeitnehmer beschäftigt werden, weitete sich das Tätigkeitsfeld in den Bereich Erd- und Tiefbau aus. Diese Ausweitung schuf die Möglichkeit, Mitarbeiter, die im landwirtschaftlichen Lohnunternehmen nur saisonbedingt eingesetzt werden konnten, ganzjährig zu beschäftigen.

Um für die baulichen Gegebenheiten und Bedürfnisse, die mit dieser Entwicklung verbunden sind, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, beantragten die Rechtsanwälte Baumeister für die Seifert GmbH am 21.04.1998 gemäß § 12 BauGB ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auf der Grundlage dieses Antrages und der von den Architekten Markmeier, Pfeiffer und Partner gefertigten Bauvorlagen ist in Besprechungen mit der Verwaltung der Stadt Ibbenbüren das Vorhaben festgelegt worden, dessen Zulässigkeit in diesem Bebauungsplan bestimmt werden soll. Maßgeblich hierfür war die Ausgliederung des Betriebszweiges, der die Ausführung von Abbruch- und Recycling-Arbeiten beinhaltet. Diesen Betriebszweig hat der Vorhabenträger inzwischen nach Westerkappeln-Velppe verlagert. Nunmehr beschränkt sich das Vorhaben auf Nutzungen, die für die Aufrechterhaltung des Betriebes der Seifert GmbH an diesem Standort nach den heutigen Gegebenheiten und Bedürfnissen erforderlich sind.

Zwischenzeitlich sind in mehreren Gesprächen mit der Seifert GmbH und den angrenzenden Anwohnern die im Plangebiet in Laggenbeck zulässigen Nutzungen eingehend erörtert und abgestimmt worden. Dabei hat sich gezeigt, dass sich die sowohl für den Antragsteller als auch für die angrenzenden Anwohner notwendigen Regelungen nicht wie bisher vorgesehen, über einen allgemeinen Bebauungsplan festlegen lassen, da dieser nur auf die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB beschränkt ist, sondern darüber hinausgehende Regelungen zur Durchführung der Planungsabsichten enthalten soll.

Diese Möglichkeit bietet rechtlich der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 10.06.1999 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 „Bocketaler Straße“ beschlossen.

2 Geltungsbereich

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB sind als gestrichelte Linie zeichnerisch festgesetzt. Hierbei wurde differenziert zwischen dem Geltungsbereich des gesamten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden ist und dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes), der gemäß § 12 (3) Satz 2 von den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und denen der BauNVO freigestellt ist.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfaßt in der Gemarkung Ibbenbüren, Flur 83, die Flurstücke 94-104, 119, 121, teilweise Flurstück 52 und in der Flur 46 das Flurstück 826 mit einer Größe von insgesamt rd. 63.583 qm.

Im Süden und Südwesten reicht der Geltungsbereich bis an die Autobahn A30, im Norden grenzt er bis an die vorhandene Wohnbebauung. Östlich vom Geltungsbereich verläuft die „Bocketaler Straße“ (K 24).

3 Planerische Einordnung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich zur Zeit dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft sowie entlang der Autobahn als Verkehrsgrün.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem eigenen Verfahren durchgeführt.

Direkt nördlich an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt der Bebauungsplan Nr. 83 „Rosenstraße Süd“ an. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 78 an, der sich zur Zeit noch in der Aufstellung befindet und noch nicht verbindlich ist. Beide Bebauungspläne weisen schwerpunktmäßig „Allgemeines Wohngebiet“ aus.

4 Bestand im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zum einen das landwirtschaftliche Lohnunternehmen der Seifert GmbH mit Wohnbebauung und Betriebshallen. Im östlichen Teil grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche, Grünlandbrache) an. Im Nordwesten gibt es ein kleines Waldstück und Weideland. Das Betriebsgelände wird an zwei Stellen über die „Bocketaler Straße“ erschlossen.

Zum anderen befindet sich im Norden des Plangebietes eine Stichstraße, an der bereits ein Wohnhaus errichtet wurde und die weitere, bereits vermessene Grundstücke erschließen soll. In diesem Bereich befinden sich z. Zt. Grünland sowie Garten- und Rasenflächen.

Ein weiterer Unternehmensbereich der Seifert GmbH ist die Durchführung von Erd- und Tiefbauarbeiten. Hierfür werden Flächen an der südlichen Zufahrt entlang der Autobahn genutzt. Insgesamt wurde daher eine Neuordnung des Betriebsgeländes notwendig, die die Bereiche „Landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ und „Tiefbaubetrieb“ klar gliedert, Nutzungen festlegt und mögliche interne Ausgleichsflächen ausweist.

5 Bauliche und sonstige Nutzung

Im Norden des Plangebietes, außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sollen Flächen für die Wohnbebauung festgesetzt werden, die an die vorhandene Wohnbebauung anschließen. Über eine bereits vorgesehene Stichstraße können die Grundstücke erschlossen werden.

Dieser Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Er wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Aufgrund des Standortes am Siedlungsrand werden hier die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzt. In Anlehnung an die tatsächlich vorhandenen Baustrukturen im angrenzenden Wohngebiet wird ein Vollgeschoss mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude, um hier am Rand des Siedlungsbereiches eine Störung durch eine zu große Baumasse zu vermeiden.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt das landwirtschaftliche Lohnunternehmen mit Tiefbaubetrieb der Seifert GmbH. Dieser Planbereich enthält Regelungen zur Durchführung der Planungsabsichten, die von den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und denen der BauNVO freigestellt sind und somit differenzierter gefasst werden können. Die künftig zulässigen Nutzungen werden im Plan zeichnerisch und textlich beschrieben.

Um die Nutzungen und Regelungen zukünftig festzulegen, wurde jedes Baufeld nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. bestimmte Bereiche nach ihrer zugelassenen Nutzung definiert.

Innerhalb der Betriebsfläche für das landwirtschaftliche Lohnunternehmen wird zukünftig die jetzige Werkhalle um einen Büroanbau mit max. 80 m² erweiterbar sein. Im Bereich der Halle C, einer Unterstellhalle für Maschinen und Geräte, die in der Erntezeit als Getreidelager dient, wird das Baufeld um 16,0 m erweitert, um auch hier eine Vergrößerung zu ermöglichen. Weitere Veränderungen sind in diesem Bereich nicht geplant.

Innerhalb der Bauflächen D und E sind Wohnhäuser (I Vollgeschoß, max. 2 WE) zugelassen, um den Bestand zu sichern, aber die Entwicklung darüber hinaus einzugrenzen.

Östlich dieser Fläche wird ein Wall mit einer Höhe von ca. 2,50 m über OK Gelände (Wallkrone mindestens 95 m ü. NN) errichtet, der zur Vermeidung von Sichteinblicken dient.

Innerhalb des Plangebietes werden die geeigneten Flächen nordöstlich des Betriebsgeländes als Ausgleichsflächen in Anspruch genommen. Sie decken einen Teil des Kompensationsdefizits (siehe Kapitel 6) ab.

Im südlichen Bereich des Betriebsgeländes, angrenzend an die neue Hauptzufahrt, werden Abstellplätze für Baumaschinen, Container und LKW sowie Lagerboxen für Schüttgüter angelegt. Die Betonboxen, die der kurzfristigen Lagerung von regional gewonnenem Boden und Recyclingmaterialien aus dem Betrieb der Seifert GmbH in Velpen dienen, werden durch einen hohen Wall (Wallkrone 98 m ü. NN) abgegrenzt. Die Schüttgüter werden die Höhe des Walls nicht übersteigen.

Nach Osten schirmen zwei kleinere Wälle (Wallkrone 93 m ü. NN) das Betriebsgelände zur Kreisstraße 24 ab.

Nach Süden trennt ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen das Betriebsgelände von dem Seitengraben der Autobahn.

Bei der Planung wird ein Schutzabstand von 40,0 m von dem äußeren Rand der Autobahn berücksichtigt und von Bebauung freigehalten. Ebenso wird von der Gasleitung und der vorhandenen 220 kV-Leitung der erforderliche Schutzstreifen eingehalten. Eine Nutzung der Flächen im Bereich der Schutzstreifen wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die Hauptfahrwege der Betriebsfahrzeuge werden auf dem Betriebsgelände festgelegt und zeichnerisch schematisch dargestellt.

6 Grünplanung/Umweltverträglichkeit

Die geplante Nutzung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, wobei der Eingriff in besonders schützenswerte Bereiche durch diese Planung vermieden wird.

Zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die mit der Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Bewertung der Biotoptypen mit anschließender Bilanzierung durchgeführt (siehe Anlage 2).

Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zwei Bereiche als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Für die nördliche Ausgleichsfläche wird im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanungen die Anlage einer Obstwiese vorgesehen. Für die südliche Ausgleichsfläche wird ein Pflanzgebot für „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen.

Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird extern ausgeglichen. Hierzu erfolgt auf dem Flurstück 45, Flur 84 in der Gemarkung Ibbenbüren eine Aufforstung von standortheimischem Wald.

7 Erschließung, Verkehr

Das Plangebiet erhält innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes zwei Zufahrten von der „Bocketaler Straße“. Die nördliche Zufahrt, die zu den Wohnhäusern führt, ist nur für den PKW-Verkehr frei und wird baulich so gestaltet, dass sie nicht von größeren Fahrzeugen befahren werden kann (beidseitige Baumpflanzung). Eine weitere Zufahrt am südlichen Rand des Plangebietes ist für LKW und landwirtschaftliche Fahrzeuge vorgesehen, die hier direkt auf das Betriebsgelände geleitet werden. Zum Schutze der Anwohner werden die Hauptfahrwege der Betriebsfahrzeuge auf dem Betriebsgelände festgelegt und zeichnerisch schematisch dargestellt. Diese Vorgaben sollen auch in den städtebaulichen Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Die geplante Wohnbebauung im Norden wird über eine bereits vorgesehene Stichstraße erschlossen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gegeben. Für die geplante Wohnbebauung im Norden sind in der Erschließungsstraße Anschlußmöglichkeiten vorhanden.

8.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser soll zukünftig über Freigefälleleitungen in eine zweistufige Teichanlage eingeleitet werden. Die Teichanlage soll am südöstlichen Rand des Betriebsgrundstücks, unmittelbar nördlich der Autobahn A 30 errichtet werden. Das mechanisch gereinigte Wasser soll anschließend aus der Teichanlage in das Gewässer 2220 des UVB Ibbenbürener Aa eingeleitet werden.

Für die Niederschlagsentwässerung des Betriebsgeländes ist im Süden am Geländetiefpunkt eine Fläche zur Bewirtschaftung von Regenwasser ausgewiesen.

Die Errichtung der Teichanlage als Abwasserbehandlungsanlage wurde gemäß § 58 Abs. 2 LWG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt im Februar 2000 beantragt, gleichzeitig wurde ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 7 WHG für die Einleitung des mechanisch gereinigten Oberflächenwassers in das Gewässer 2220 des Unterhaltungsverbandes Ibbenbürener Aa bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Die Anträge wurden mit Datum vom 27.04.2000 (Az. 661/654-09-07-21/fu) durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Steinfurt genehmigt.

8.2 Häusliches Abwasser

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser des Bürogebäudes und des Wohnhauses über ein Pumpwerk und eine anschließende Druckrohrleitung an den nördlich im „Drosselweg“ vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Ibbenbüren anzuschließen. Der Kanalanschluss wird in Abstimmung mit der Stadt Ibbenbüren hergestellt.

8.3 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung des Betriebes und des Wohnhauses wird Grundwasser über einen Bohrbrunnen, der sich unmittelbar an der "Bocketaler Straße" befindet, entnommen.

Die hierzu erforderliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG wurde im Februar 2000 bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt beantragt und mit Datum vom 27.04.2000 (Az. 661/654-09-07-21/fu) erteilt.

8.4 Löschwasser

Zur Löschwasserversorgung des Betriebes der Firma Seifert sind entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 mindestens 1600 l/min für eine Löschdauer von 2 Stunden erforderlich.

Da sich die nächstgelegenen Hydranten in einer Entfernung von mehr als 400 m zum Betriebsgelände der Firma Seifert befinden, wird die Löschwasserversorgung direkt auf dem Betriebsgelände sichergestellt.

Es ist vorgesehen, an der südlichen Zufahrt zum Betriebsgelände auf der Fläche zwischen dem Wall II und dem Wall III einen Löschwasserteich entsprechend der DIN 14210 mit einem nutzbaren Volumen von mindestens 192 m³ (1600 l/min x 60 min x 2 Std. = 192.000 l) zu errichten. Der Teich soll mit Sträuchern umpflanzt und eingegrünt werden.

9 Altlasten, Immissionsschutz

Informationen über Altlasten liegen dem Planungsträger für das Plangebiet nicht vor.

Ein Schalltechnischer Bericht bezüglich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms in dem Plangebiet wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH erstellt (siehe Anlage 3).

Die Untersuchungen zu der aktuellen Situation (**Gewerbelärm**) auf dem Betriebsgelände ergaben, dass im Bereich des Vorhabenbezogenen Bbauungsplanes bei Umsetzung entsprechender Lärminderungsmaßnahmen keine unzulässigen Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm zu erwarten sind.

Lediglich bei außerordentlichem Betrieb (Herbstbetrieb, Benutzung der Maschinen bis nach 22:00Uhr) tritt eine Richtwertüberschreitung um max. 3dB(A) auf, die wegen der vorhandenen Verkehrsbelastung durch die A 30 keine Auswirkung auf die Gesamtlärmsituation hat. Als Lärminderungsmaßnahme wird empfohlen, nach 22:00 Uhr die Fahrwege südlich der Betriebshallen mit den Landmaschinen zu nutzen.

Die Ergebnisse der **Verkehrslärmberechnungen** ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte bezüglich Verkehrslärm in allen Bereichen überschritten werden. Zum Schutz der Verwaltungs- und Wohneinheiten im gesamten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aufgrund der topographischen Situation keine aktiven, sondern passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Erhöhte Anforderungen der den Straßen zugewandten Fassaden und der Freibereiche werden in die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die geplanten Wälle bewirken keine Reduzierung der Lärmsituation im Bereich des vorhandenen und geplanten Wohngebietes. Die angegebenen Wallhöhen sind Mindestangaben und dienen lediglich zur Vermeidung von Sichteinblicken von der Straße und dem Wohngebiet.

10 Schutz der Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der 220 kV-Freileitung ist bei allen Arbeiten besondere Vorsicht geboten. Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen auf dem Betriebsgelände ist eine gesonderte, schriftliche Vereinbarung mit der RWE Energie AG erforderlich. Hierbei ist folgendes zu berücksichtigen:

a) Stellplatz der Baumaschinen

- Das Geländeniveau bleibt bei i. M. 90,00 m üNN und wird nicht erhöht.
- Die abgestellten Fahrzeuge haben eine Höhe von maximal 4,00 m.

b) Stellplatz für Container

- Das Geländeniveau bleibt bei i. M. 90,00 m üNN und wird nicht erhöht.
- Die Container haben eine Höhe von maximal 3,00 m über EOK.
- Beim Verladen der Container dürfen die eingesetzten Arbeitsgeräte eine Höhe von 7,00 m über EOK auf keinen Fall überschreiten. Bei der Höhe wird davon ausgegangen, dass das Fahrzeug auf derzeitigem Geländeniveau (i. M. 90,00 m üNN) steht. Falls das Fahrzeug einen höheren Standort einnimmt, ist die v. g. Arbeitsgeräteeöhe entsprechend zu reduzieren.

c) Schüttlager

- Die Schüttgüter erhalten eine maximale Höhe von 93,00 m bis 98,00 m üNN entsprechend des Abstandes zur Leitungsmittellinie. Hierdurch werden die erforderlichen Schutzabstände zu den Stromleitungen eingehalten.
- Die eingesetzten Fahrzeuge (Bagger, Lkw, Radlader etc.) überschreiten auch bei hoch gestellter Ladeklappe oder Greifarm auf keinen Fall eine Höhe von 7,00 m über EOK. Bei der Höhe wird davon ausgegangen, dass das Fahrzeug auf derzeitigem Geländeniveau (i. M. 90,00 m üNN) steht. Falls das Fahrzeug einen höheren Standort einnimmt, ist die v. g. Arbeitsgeräteeöhe entsprechend zu reduzieren.

d) LKW-Parkplatz

- Durch die Anlegung des Lkw-Parkplatzes wird das Gelände höhenmäßig nicht verändert.
- Die abgestellten Lkws übersteigen auf keinen Fall eine Höhe von 4,00 m über EOK.

- e) Fläche für Bewirtschaftung von Regenwasser
 - Hier dürfen keine baulichen Maßnahmen stattfinden.
- f) Straßenverkehrsflächen
 - Das Geländeniveau bleibt unverändert und wird nicht erhöht.
 - Die Fahrzeuge haben eine Höhe von maximal 4,00 m über EOK.
- g) Wall I, II, III, IV
 - Der Wall I übersteigt nicht die Höhe von 95,00 müNN.
 - Der Wall II übersteigt nicht die Höhe von 98,00 müNN.
 - Der geplante Wall II hält einen Abstand von mehr als 24 m zur Leitungsmittellinie ein.
 - Die Wälle III und IV übersteigen nicht die Höhe von 93,00 müNN.

11 Flächenbilanz

Der Planbereich umfaßt ca. 67.900 qm und ist überschlägig wie folgt gegliedert:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet	5.194 qm	7,65 %
Verkehrsfläche	715 qm	1,05 %
Wald	3.248 qm	4,78 %

Vorhaben- und Erschließungsplan

Betriebsgelände	23.521 qm	34,64 %
private Grünfläche, Wald	15.887 qm	23,40 %
<u>Flächen für Anpflanzungen, Wallanlage</u>	<u>19.335 qm</u>	<u>28,48 %</u>
Gesamtfläche	67.900 qm	100 %

12 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Übernahme der bei der Verwirklichung der Planung entstehenden Kosten wird in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ibbenbüren geregelt.

Stadt Ibbenbüren
 DER BÜRGERMEISTER
 Stadtplanungsamt