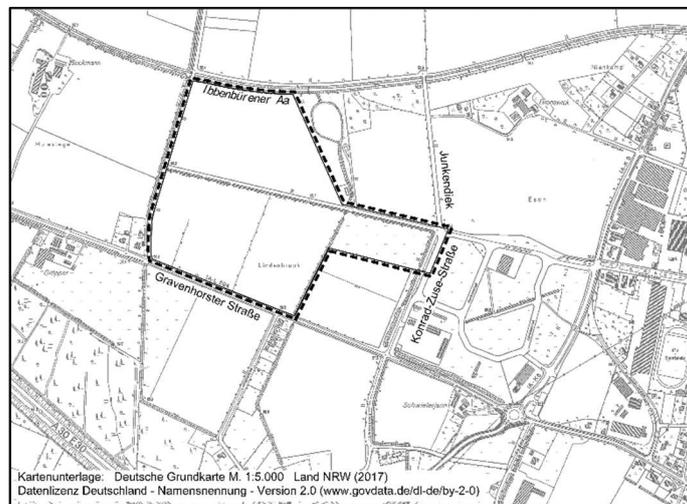


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Schierloh II“



1) Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, zusätzliche Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich zu ermöglichen. Damit werden bei der Aufstellung insbesondere Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BuGB).

2) Beurteilung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Schierloh II“ wurde durch das Planungsbüro Hahn, Am Tie 1, 49086 Osnabrück, u. a. ein Umweltbericht erstellt. In diesem Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen detailliert beschrieben und der Bestand und die Planung nach dem Osnabrücker Modell bewertet. Im Rahmen der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung wird die notwendige Kompensation detailliert ermittelt. Demnach ergibt sich bei Umsetzung der Planung ein Kompensationsdefizit von 170.107 WE. Vorhandene Wallhecken können in einer Größe von 2.860 m² durch den BPlan nicht erhalten werden. Die entfallenden Wallhecken sind in einem Verhältnis von 1:2 (= 5.720 m²) auszugleichen. Im Baugebiet selbst werden neue Wallhecken in einer Größe von 2.155 m² angelegt. Somit sind 3.565 m² Wallhecken bzw. Waldflächen an externer Stelle neu anzulegen. Dies erfolgte bereits im Kompensationsflächenpool in Dörenthe auf Flächen, die bislang nicht durch andere Kompensationserfordernisse in Anspruch genommen wurden. Durch den Eingriff selbst entsteht ein ökologischer Wertverlust, der nicht allein durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Baugebiet selbst kompensiert werden kann. Es sind zusätzlich Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu wird der aus dem LBP zur Entwässerungsplanung, Flick Ingenieurgesellschaft, vom Mai 2013 ermittelte Kompensationsüberschuss von 25.846 WE angesetzt. Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 144.261 WE nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell sind im Kompensationspool Ibbenbüren-Dörenthe sowie ergänzend auf einer mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt in der Gemarkung Ibbenbüren, Flur 82, Flurstück 34, abgestimmten Fläche vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich ist von mehreren Fließgewässern umgeben, die teilweise auch im Plangeltungsbereich verlaufen. Für die Abführung des Niederschlagswassers liegt eine genehmigte Entwässerungsplanung vor, bei der durch die Verlegung und Verbreiterung der Gewässer Gewässerretentionsräume mit einer breiten Ableitungsstrecke als Maßnahme

vorgesehen sind. Bestehende Gewässer werden im Zuge der Verlegung durch erheblich breitere Gewässerräume aufgewertet. Die Ibbenbürener Aa erfährt eine deutliche Qualitätssteigerung durch naturnah gestaltete Randzonen. Insgesamt wird somit die gewässer- und grundwasserbezogene Situation verbessert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen planungsrechtlich ermöglicht. Die Umweltauswirkungen beziehen sich bei Durchführung der Planung vor allem auf Versiegelungen, den daraus resultierenden Niederschlagswasserabfluss, kleinklimatische Veränderungen, Verdrängungen von Individuen und betrieblichen Emissionen. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen werden bei der Durchführung der Planung aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht erwartet. Die Bodeninanspruchnahme ist für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung erforderlich. Sie wird soweit dies innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht möglich ist extern kompensiert

3) Ergebnis der Abwägung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt am 5. März 2019 in einer öffentlichen Versammlung im Rathaus der Stadt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 19.02.2019 bis 19.03.2019 (Schreiben vom 15.02.2019 bzw. Mail vom 18.02.2019) frühzeitig an den Planungen beteiligt.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 23.07.2019 bis 23.08.2019 (Mail vom 19.07.2019).

Aufgrund von umfangreichen Planänderungen haben die Planunterlagen in der Zeit vom 30.06.2020 bis 30.07.2020 (Mail vom 30.06.2020) erneut öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgetragen worden. Die themenbezogenen Abwägungen sind jeweils im Anschluss genannt.

- Lärm-, Staub- und Sichtschutz
Immissionsbezogene Anforderungen werden im hohen Maße berücksichtigt. Gehölzbepflanzungen sind vorgesehen. Schalltechnische Auswirkungen (z. B. durch Lastkraftwagen als betriebliche Verkehre) sind im Baugenehmigungsverfahren zu bewerten und sensible Immissionsorte in der Umgebung im Hinblick auf rechtlich normierte Schutzwerte zu prüfen. Erhebliche Auswirkungen sind insofern nicht anzunehmen.
- Entwicklungshemmende Wirkung für einen landwirtschaftlichen Betrieb, Lichtimmissionen durch Beleuchtung, Veränderungen des Überschwemmungsgebietes, Grundwasserschutz
Es wird ein deutlicher Abstand zwischen landwirtschaftlicher Viehhaltungseinrichtung und den "Gewerblichen Bauflächen" eingehalten. Ein Vermeidungshinweis hinsichtlich möglicher Blendauswirkungen wird in die Planunterlagen aufgenommen. Keine maßgeblichen Immissionskonflikte, erhebliche, negative Auswirkungen auf Gewässer und Grundwasser sind nicht zu erwarten, eher positive Auswirkungen durch Erweiterung der Gewässerräume und großzügige Retentionsmöglichkeiten.
- Flächenversiegelung, Freiraum-, Klima- und Artenschutz, Ausgleich, Beschränkung der Art der baulichen Nutzung, Verkehrsaufkommen
Es erfolgt eine Eingriffsbilanzierung auf Basis einer Biotypenkartierung, Kompensationsmaßnahmen werden durchgeführt. Relevante Auswirkungen auf das innerstädtische Straßennetz werden nicht für wahrscheinlich gehalten, da u. a. ein kurzweiger Anschluss zur Autobahn A 30. Erschließungsanlagen sind auf höheres Verkehrsaufkommen ausgerichtet. Leistungsfähigkeit überregionaler Netze wurde geprüft.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben worden. Die Abwägung folgt jeweils im Anschluss.

- ANTL

- Weitestgehende Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gehölz- und Saumstrukturen mit entsprechenden Schutzabständen.
- Minimierung der versiegelten Flächen auf das absolut verkehrstechnisch notwendige Maß.
- Versickerungsfähige Beläge, wo keine schädlichen Fremdstoffeinträge zu erwarten sind.
- Zusammenfassung und naturähnliche Gestaltung von Fließgewässern mit breiten Randstreifen. Verzicht von Verrohrungen, wo sie nicht aus zwingenden Gründen notwendig sind.
- Minimierung des Flächenverbrauchs durch Auflagen zum mehrstöckigen Bauen. Entsprechend der Anregung werden in einem großen Umfang natürliche Gehölzstrukturen erhalten und ergänzt.

Gegenüber dem Vorentwurf und Entwurf verzichtet die vorliegende Planung in einem großen Umfang auf öffentliche Verkehrsflächen, sodass der Anregung zur Verkehrsflächenminimierung ebenfalls gefolgt wird. Die Realisierung versickerungsfähiger Beläge obliegt den Grundstücksnutzern. Eine planungsrechtliche Vorgabe ist nicht sinnvoll möglich, da es sich um ein GE-/GI-Gebiet handelt und derzeit nicht bestimmt werden kann, ob und ggf. wo offenporige Beläge möglich sind. Für den Gewässerausbau im Randbereich des Plangeltungsbereiches liegen bereits Planungen vor, die in hohem Maße durch ökologische Kriterien bestimmt sind. Die Höhenfestsetzungen des Planes ermöglichen hohe und mehrgeschossige Gebäude. Da die Art der Grundstücksnutzung nicht hinreichend bekannt ist, sind zwingende Vorgaben zur Mehrgeschossigkeit nicht möglich. Insgesamt besteht kein Planänderungsbedarf.

- Industrie- und Handelskammer

- Zulässig soll ausschließlich der sog. Annex-Handel sein. Hierbei handelt es sich um eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter Produkte. Innerhalb der textlichen Festsetzungen fehlt dieses besondere Merkmal des Annex-Handels allerdings.

Die Ausführungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich soll jedoch entgegen der Anregung nicht jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden. Der Anregung zur Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung wird entsprochen.

- Kreis Steinfurt, Planungs- und Umweltamt

- Rechtliche Sicherung der geplanten externen Kompensationsfläche, Empfehlung der Prüfung, ob das für das Plangebiet ermittelte Kompensationsdefizit durch Maßnahmen auf Grundstücken, die an die bestehende Maßnahmenfläche angrenzen, ausgeglichen werden könnte. Die Ergänzung der in der Planzeichnung aufgeführten Festsetzung Nr. 5 zum Pflanzgebot: (...) "Die Grundstücksflächen sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Hauptnutzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten." wird empfohlen.
- Weitere Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität werden empfohlen. (...)
- Ausstattung von Gebäuden mit Quartierangeboten für spaltenbewohnende Fledermausarten
- Minimierung der Flächenversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß
- Erhalt bzw. Anlage von Flugkorridoren zwischen der Bebauung.
- Naturnahe Gestaltung der unbebauten Grün-, Dach- und Fassadenflächen im Plangebiet zur Förderung von Fledermausnahrungsflächen. (...)
- Artenschutzrechtliche Belange, Bauzeitenregelung, (...), Ergänzung der Festsetzung Nr. 10 Flächen mit Erhaltungsgebot (...), Beleuchtung, (...).

Der Anregung zur Ergänzung der Festsetzung Nr. 5 soll durch klarstellende Zusätze entsprochen werden. Die Empfehlungen zum Erhalt der Biodiversität werden als Hinweise für die bauliche Realisierung in der Planbegründung ergänzt.

Die Hinweise zu Bauzeitenregelungen und zum Wallheckenschutz werden (in verkürzter Form) als Hinweise in der Planzeichnung ergänzt und zusätzlich zur Berücksichtigung von Naturschutzzielen in die Planbegründung aufgenommen.

Eine verpflichtende Umweltbaubegleitung für die zu erhaltenden Gehölzstrukturen wird als nicht erforderlich erachtet. Die Flächen sind großzügig über die einzelnen Baumstandorte hinaus mit einem Erhaltungsgebot versehen. Maßnahmen innerhalb der Flächen sind daher nicht zu erwarten. Für einen randlichen Schutz der Flächen sind Auflagen in der Anlagengenehmigung denkbar. Eine Planänderung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Der Anregung zur Ergänzung der Festsetzung Nr. 10 soll durch klarstellende Zusätze entsprochen werden.

Die Hinweise zur Beleuchtung werden (in verkürzter Form) als Hinweise in der Planzeichnung ergänzt und zusätzlich zur Berücksichtigung von Naturschutzzielen in die Planbegründung aufgenommen.

- Landesbetrieb Straßen NRW

- Erforderlichkeit einer Linksabbiegerspur für die neue öffentliche Anbindung des Plangebietes an die L 594.

- Zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für die Anbindung des Plangebietes ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ibbenbüren und der Regionalniederlassung Münsterland auf der Grundlage einer Ausführungsplanung erforderlich.

Die Hinweise zur Anbindung des Plangebietes von der L 594 und die damit zusammenhängenden Handlungserfordernisse werden zur Kenntnis genommen.

- Landesbetrieb Wald und Holz

- Bei Wallhecken handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes, diese sind entsprechend als Wald auszuweisen/zu erhalten oder im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Die Feststellung, dass sich Wallhecken in dem Plangeltungsbereich befinden und diese teilweise beseitigt werden, wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Planung ist es, nur so viele Gehölzflächen zu beseitigen, wie für eine Realisierung der Planungsvorstellungen unbedingt erforderlich ist. (...) Um dies deutlicher als bisher zu dokumentieren und den Erhalt der Wallhecken zu gewährleisten, sollen die Flächen in der Planzeichnung zusätzlich mit dem Symbol „W“ für Wallhecke ergänzt werden. Der Hinweis auf Kompensationserfordernisse wird zur Kenntnis genommen und die Berechnung überprüft.

- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW BUND

- Flächenversiegelung, Freiraum-, Umwelt- und Naturschutz, Klimaschutz, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, Renaturierung und Erhaltung von Wallhecken, Lärm- und Lichtimmissionen

Abwägung wesentlicher planungsrelevanter Belange, Eingriffskompensation, Errichtung eines Pflanzgebotsstreifens

- Landwirtschaftskammer NRW

- Landwirtschaftliche / agrarstrukturelle Bedenken, da insgesamt ca. 26 ha, vorwiegend Ackerland, überplant werden. Den vorrangig vom Flächenverlust betroffenen Betrieben sollten nach Möglichkeit Ersatzflächen beschafft werden, um eine Existenzgefährdung auszuschließen.

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden von Landwirten erworben, die diese auch selbst bewirtschaften. Teilweise haben diese Landwirte (wünschgemäß) Ersatzflächen von der Stadt erhalten. Andere haben sich selbst um Ersatzflächen bemüht bzw. ihre Betriebsaufgabe erklärt. Unmittelbare betriebliche

Auswirkungen sind durch die Realisierung der B-Plan-Festsetzungen nicht zu erwarten. (...) Die Inanspruchnahme der Flächen für gewerbliche Zwecke ist aus gesamtstädtischer Sicht zur Erfüllung der Flächennachfragen und insbesondere zur Schaffung / Sicherung von Arbeitsplätzen zur Kompensation in Zeiten der Kohlekonversion unverzichtbar. (...)

Das Ergebnis der Abwägung im Einzelnen ist der dem Ratsbeschluss vom 2. September 2020 zugehörigen Abwägungstabelle zu entnehmen.

4) **Verfahrensablauf**

- Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch eine öffentliche Versammlung am 5. März 2019 statt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 19.02.2019 bis zum 19.03.2019 durchgeführt worden.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, der dazugehörigen Begründung sowie der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen fand in der Zeit vom 23.07.2019 bis 23.08.2019 statt.
Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung ist per Mail am 19.07.2019 erfolgt.
- Die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, der dazugehörigen Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen fand in der Zeit vom 30.06.2020 bis 30.07.2020 statt.
Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB über die erneute öffentliche Auslegung ist per Mail am 30.06.2020 erfolgt.
- Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Bebauungsplanaufstellung als Satzung beschlossen.
- Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Schierloh II“, durch öffentliche Bekanntmachung in der „Ibbenbürener Volkszeitung“ am 5. September 2020 rechts-wirksam werden zu lassen.

Ibbenbüren, 04.09.2020

Fachdienst Stadtplanung

gez.

Steggemann

gez.

Manteuffel