

Begründung/ Umweltbericht

**zum Bebauungsplan der Stadt Ibbenbüren
Nr. 43 „Südlich Birkhof“**

I. Begründung

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Einordnung in übergeordnete Planungen

Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließungskonzept

Sonstige Planungsinhalte

II. Umweltbericht

Einleitung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Beschreibung der Umwelt

Menschen / betroffene Bevölkerung

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Boden und Wasser

Luft und Klima

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Vermeidung

Verminderung / Verringerung

Ausgleich

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Eingriffsbilanzierung

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren / Methodik

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Zusammenfassung

I. Begründung

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in der Sitzung am 21.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Südlich Birkhof" beschlossen. Diesem Beschluss lag ein größerer Geltungsbereich zugrunde, da ursprünglich die Verlegung des Jordanbaches an die Ostgrenze des Flurstückes 461 beabsichtigt war. Diese Verlegung hat sich jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt wegen mangelnder Verfügbarkeit der entsprechenden Grundstücke zerschlagen, so dass der Geltungsbereich für diesen Bebauungsplan nach Westen mit Rücksicht auf den Überschwemmungsbereich (HQ 100) des Jordanbaches zurückgenommen worden ist. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland ist der Bebauungsplanbereich als „Wohnsiedlungsbereich“ an einer Eisenbahnstrecke vorwiegend für den überregionalen Verkehr dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Eine Wassertransportleitung nebst Steuerkabel quert den nördlichen Planbereich.

Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließungskonzept

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung dieses Gebietes zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Mit dieser Planung soll vorrangig die Standortsicherung des dort ansässigen Betriebes (vormals Kristalit) geschaffen werden verbunden mit der Verbesserung von Produktionsabläufen und hieraus resultierend eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit.

Der Planbereich umfasst eine Größe von 15.448 qm.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ibbenbüren wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Östlich außerhalb des Planbereiches ist der verrohrte Jordanbach vorhanden. Der Überschwemmungsbereich (HQ 100) berührt lediglich den südöstlichen Planbereich und ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Nordwestlich schneidet eine Wassertransportleitung nebst Steuerkabel den Planbereich. Diese Leitungstrasse ist nebst einem beidseitigen 3m breiten Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird in Anlehnung an den "Abstandserlass" (Fassung 1998) hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten auf der Grundlage des Schalltechnischen Berichtes Nr. 1.1578.1/ 01 vom 16.11.2006 nebst Ergänzung vom 10.01.2007 gegliedert. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, dass die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Nutzungen einhalten, so dass hier keine unzumutbaren Immissionen durch gewerbliche Betriebe zu erwarten sind.

Hierbei wurde berücksichtigt, dass die im Außenbereich gelegenen Wohngebäude, hinsichtlich ihrer Immissionsempfindlichkeit Dorfgebieten gleichzusetzen sind.

Neben den bereits bebauten Grundstücken südlich der Bahntrasse (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zum Esch“) ist auch die noch nicht realisierte Wohnbebauung auf den Flächen Klodt-Bussmann im Rahmen des dort ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes bei der Immissionsbetrachtung berücksichtigt worden.

Eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht es, den "Regelabstand" um eine Abstandsklasse zu unterschreiten, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen etc. der erforderliche Immissionsschutz für die zu schützenden Gebiete sichergestellt wird.

Innerhalb des Plangebietes wird die Errichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da dieses Gebiet vorwiegend der Standortsicherung des vorhandenen Betriebes dienen soll.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten liefe dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider. Darüber hinaus stehen für Vergnügungsstätten in anderen Bereichen der Stadt Ibbenbüren ausreichende Flächen zur Verfügung.

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind. Um jedoch auch längere Gebäude zu ermöglichen, die in Gewerbe- bzw. Industriegebieten erforderlich sein können, wird durch textliche Festsetzung die Überschreitung der in § 22 Abs. 2 Bau NVO genannten Höchstlänge von 50 m allgemein zugelassen.

In einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet sind nach der Baunutzungsverordnung u. a. "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig. Zu diesen Gewerbebetrieben zählen grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe.

Für Einzelhandelsbetriebe ergibt sich lediglich eine Einschränkung aus § 11 Abs. 3 Nr. 3 Bau NVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- u. Sondergebieten zulässig sind, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

Da aber auch bei Einzelhandelsbetrieben, die nicht die erforderliche Großflächigkeit aufweisen, negative Auswirkungen der oben genannten Art zu erwarten sind, wenn sich diese Betriebe in nicht für sie geeigneten Gebieten ansiedeln, soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Interesse der Wahrung und Sicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet Ibbenbüren wie folgt geregelt werden:

Im Plangebiet ist der Einzelhandel mit nachfolgend aufgeführten Sortimentsgruppen bzw. Sortimenten gemäß Anlage 1, Teil A und B zum Einzelhandelserlass NRW (1996) unzulässig.

Teil A

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienartikel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B

- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Eine Ausnahme ist für den Einzelhandel vorgesehen, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks- oder Großhandelsbetrieb steht, dabei darf der Einzelhandel nur einen untergeordneten Betriebsanteil mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² ausmachen.

Die aufgeführten Sortimentsgruppen gelten als zentren- oder nahversorgungsrelevant, zumal die Stadt Ibbenbüren nichts anderes festgelegt hat. Eine hiervon abweichende Festlegung könnte z.B. über ein Einzelhandelsgutachten, in dem insbesondere die Größe der Gemeinde und die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden, erfolgen.

Ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten liegt der Stadt Ibbenbüren nicht vor, so dass es aufgrund der peripheren Lage des Planbereiches bei dem Einzelhandelsausschluss für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses aus 1996 für den Planbereich verbleibt.

Dieser Bereich soll ausschließlich der Ansiedlung sogenannter klassischer Gewerbebetriebe vorbehalten bleiben.

Entsprechend dem zu erwartenden Bedarf wird für das Plangebiet eine max. Gebäudehöhe von 10m über der Erschließungsstraße festgesetzt.

Ausnahmen können für untergeordnete Gebäudeteile wie Lüftungsschächte, Schornsteine etc. zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen und dabei den Gesamtflächenverbrauch zu begrenzen.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Straße „Birkhof“ im Norden des Planbereiches. Die Straßenparzelle einschließlich Bankette zeigt an der engsten Stelle eine Breite von rd. 5,80m und darüber hinaus eine Breite von 6,80m bis 7,45m auf und ist daher grundsätzlich auch für den Betriebsverkehr geeignet, zumal mit keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs zu rechnen ist, da die geplanten Maßnahmen am Betrieb selbst der Verbesserung von Produktionsabläufen dienen soll.

Die tatsächlich in der Örtlichkeit befestigte Fahrfläche macht es bei sich beegnendem Verkehr erforderlich, dass die seitliche Bankette (Straßenbegleitgrün) im Begegnungsfall mitgenutzt wird. Dies hat den Vorteil, dass gegenüber einer kompletten zweispurigen Befahrbarkeit eine automatisch verhaltenere Fahrweise praktiziert wird.

Dennoch ist vorgesehen, die verkehrsmäßige Belastung bei Realisierung des Vorhabens zu beobachten und zu analysieren, ob weitergehende Maßnahmen z.B. Beleuchtung, zusätzliche Befestigung der Bankette in Teilbereichen der Straße Birkhof etc. aus Gründen der Verkehrssicherheit umgesetzt werden sollten. In diese Beobachtung wird ebenfalls einbezogen inwieweit eine Unterbindung von Durchfahrtsverkehr ab Sareco durch entsprechende ordnungsbehördliche Maßnahmen geboten ist.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope, das Vorkommen seltener Arten etc. sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Planbereich nicht bekannt.

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung (sh. Umweltbereich) ergibt sich im Rahmen der Bilanzierung ein Kompensationsdefizit von 6500 Werteinheiten.

Es ist vorgesehen dies ökologische Kompensationsdefizit extern (nordöstlich außerhalb des Planbereiches) auf der betriebseigenen Fläche, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 14, Flurstück 461 durch das Anpflanzen von Obstbäumen auszugleichen.

Sonstige Planungsinhalte

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Gas und Wasser wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Der Planbereich wird im Nordwesten von einer Wassertransportleitung nebst Steuerkabel gequert. In Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband ist auf dieser Transportleitung in unmittelbarer Nähe zur Straße Birkhof ein Überflurhydrant für die Löschwasserentnahme geplant.

Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Gewerbebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, dass sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Östlich außerhalb des Planbereiches verläuft der Jordanbach.

Zu Planungsbeginn war die Verlegung des Jordanbaches an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 461 vorgesehen.

Diese Verlegung hat sich jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt wegen mangelnder Verfügbarkeit der entsprechenden Grundstücke zerschlagen, so dass im Rahmen dieser Planung der aktuelle Verlauf des Jordanbaches einschließlich des den Planbereich berührenden Überschwemmungsgebietes (HQ 100) Berücksichtigung findet.

Baudenkmäler bzw. potentielle Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind für den Planbereich nicht bekannt.

Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken sind vor Planungsbeginn mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z.Z. DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen.

Der Planbereich betrifft das Betriebsgelände der Fa. Sareco.

In früheren Jahren wurden die Gebäude und das Gelände von der Fa. Kristalit genutzt. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Betriebsgeländes können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	=	15.448 m ²
<u>davon:</u>		
Gewerbegebiet	=	15.301 m ²
Überschwemmungsbereich	=	147 m ²

II. Umweltbericht

Seit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung vorzunehmen, sofern nicht die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch vorliegen.

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung wird integriert im Umweltbericht abgearbeitet.

Einleitung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 43 "Südlich Birkhof" der Stadt Ibbenbüren wird eine Fläche von 15.448 m² planungsrechtlich für die Standortsicherung von gewerblichen Nutzungen aufbereitet. Die Bauflächen werden insgesamt als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch die Arrondierung der gewerblichen Bauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung bzw. Befestigung ausgelöst.

Dieser Eingriff soll durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für die Bebauungsplanung relevant sind die folgenden, in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NRW:

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Frist auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Baugesetzbuch:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen:

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädigenden Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

TA Lärm:

Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

DIN 18005:

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig.

Die genannten Ziele werden nachfolgend in der Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Festlegung der Umweltschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Beschreibung der Umwelt

Menschen/ betroffene Bevölkerung

Im Umfeld des Planbereiches sind Wohnhäuser vorhanden, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Angesichts der Lage dieser Wohngebäude in einem von Landwirtschaft geprägten Bereich ist nach einschlägiger Rechtsprechung „landwirtschaftliche Vorbelastung“ in Rechnung zu stellen. Wohnhäuser in landwirtschaftlich geprägten Bereichen (dörflicher Lage) sind nicht vor jeglichen, sondern vor unzumutbaren Immissionen zu schützen. Im Südosten der Bahnstrecke ist eine Wohnbebauung vorhanden (Bebauungsplan Nr. 26 „Zum Esch“). Darüber hinaus sind südlich des Gewerbebetriebes sowie der Bahn planungsrechtlich ausgewiesene, unbebaute Wohnbaugrundstücke.

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die Fläche liegt nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands am nördlichen Rand der Einheit 535.33 „Ibbenbürener Senke“, einer breiten Senke zwischen Dörenther Osning und Schafbergplatte, die mittig von der Ibbenbürener Aa durchflossen wird.

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen Blatt L 3710 Rheine kommt als Bodentyp Grauer, z.T. Graubrauner Plaggenesch vor. Hierbei handelt es sich um tiefreichend humose Sandböden, die durch künstlichen Bodenauftrag in der Nähe von Ortschaften entstanden sind mit hoher Wasserdurchlässigkeit und z.T. Grundwassereinfluss im tieferen Unterboden. Aufgrund seiner „Archivfunktion“ wird der Plaggenesch als besonders „schutzwürdiger Boden“ klassifiziert. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 40 bis 80 cm unter Flur.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich auf diesen Böden der feuchte Stiel-Eichen-Birkenwald einstellen. Die folgenden Baum- und Straucharten sind charakteristisch für diese Waldgesellschaft: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Der Planbereich wird seit Jahrzehnten gewerblich genutzt und ist von gewerblichen Aufbauten, Lagerflächen und Umfahrten geprägt und in Teilbereichen von hochgewachsenen Nadelgehölzern eingefasst. Im nördlichen Bereich im Übergang zur Straße „Birkhof“ sind Restflächen von intensiv genutzten Garten- bzw. Grünlandflächen vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, geschützten Biotope etc. vorhanden. Aufgrund der geringen Artenvielfalt, ohne Vorkommen seltener oder geschützter Arten hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Boden und Wasser

Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen

Der Planbereich liegt rd. 65 m über NN.

Als Bodentyp kommt Schwarzgrauer, z.T. Graubrauner Plaggenesch vor.

Hierbei handelt es sich um tiefreichend humose Sandböden, die durch künstlichen Bodenauftrag in der Nähe von Ortschaften entstanden sind mit hoher Wasserdurchlässigkeit und z.T. Grundwassereinfluss im tieferen Unterboden.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 40 bis 80 cm unter Flur.

Östlich außerhalb des Planbereiches ist der verrohrte Jordanbach vorhanden. Der Überschwemmungsbereich (HQ 100) berührt den südöstlichen Zipfel des Planbereiches.

Der Planbereich betrifft das Betriebsgelände der Fa. Sareco. In früheren Jahren wurden die Gebäude und das Gelände von der Fa. Kristalit genutzt. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Betriebsgeländes können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge geplanter Bau-, Umnutzungs- oder Abbruchmaßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen. Ggf. sind aus vorgenannten Gründen, Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

Der Planbereich liegt innerhalb der Fläche, unter der der Bergbau umgeht.

Luft und Klima

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine große Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Ibbenbüren/ Püßelbüren (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub). Diese sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie des Fehlens von Gehölzen und der vorhandenen Nutzung als Gewerbefläche als gering einzustufen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der südlich angrenzenden Bahnstrecke Rheine-Osnabrück und des ansässigen Gewerbebetriebes. Es sind daher Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen gegeben.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Glücksburg Reservat“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH. Die Planfläche liegt nicht über oder in der Nähe verlassener Tagesöffnungen und oberflächennaher Grubenbaue sowie nicht im Bereich von Bergbaultlastenverdachtsflächen.

Wirkungsgefüge/ Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die von der Bahnstrecke und der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen stellen sowohl für die Menschen, Tiere und Pflanzen als auch für Luft und Klima eine Vorbelastung dar.

Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen

Vermeidung

Durch den Bebauungsplan wird eine bauliche Nutzung im Umfeld von bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie vorhandener Erschließungsstraßen vorbereitet. Der Planbereich ist vorbelastet durch vorhandene gewerbliche Nutzung und die Bahnstrecke. Eine Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen wird damit vermieden.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Ibbenbüren und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Östlich außerhalb des Planbereiches verläuft der Jordanbach.

Zu Planungsbeginn war die Verlegung des Jordanbaches an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 461 vorgesehen.

Diese Verlegung hat sich jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt wegen mangelnder Verfügbarkeit der entsprechenden Grundstücke zerschlagen, so dass im Rahmen dieser Planung der Verlauf des Jordanbaches einschließlich des den Planbereich berührenden Überschwemmungsgebietes (HQ 100) Berücksichtigung findet.

Durch einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser auf der Grundlage geltender Gesetze werden Belastungen der Umwelt vermieden.

Es erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes in Anlehnung an den Abstandserlass 1998, um unzumutbare Immissionen durch gewerbliche Betriebe zu vermeiden.

Um erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Anpassung an die vorhandene Bebauung gesichert.

Verminderung/ Verringerung

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden bzw. zu vermindern, erfolgt eine Höhenbegrenzung für Gebäude.

Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich nicht durch Maßnahmen im Plangebiet ausgleichen. Der Kompensationsbedarf für den extern zu leistenden Ausgleich wird beispielhaft nachstehend aufgeführt.

Kompensationsart	Defizit WE/qm	Aufwertung Faktor	Flächenbedarf qm
a) Aufforstung von standortgerechtem Laubwald auf Acker	6500	4	1625
b) Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen auf Acker	6500	4	1625
c) Magerwiese / Magerweide oder Obstwiese auf Acker	6500	5	1300

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Bei einem Unterbleiben der Planung, der sog. **Nullvariante**, würde die gewerbliche Nutzung auf der bisherigen Fläche fortgeführt. Daraus würden sich keine abweichenden Umweltauswirkungen gegenüber der heutigen Situation ergeben. Es wäre jedoch nicht absehbar, inwieweit eine Standortsicherung ohne Verbesserung der Produktionsabläufe wegen der sich dann ergebenden mangelnden Wirtschaftlichkeit langfristig möglich bleibt.

Bei Durchführung der Planung ist folgende Entwicklung des Umweltzustands zu erwarten.

Menschen

Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der südlich angrenzenden Bahnstrecke durch Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch die planungsrechtliche Absicherung der gewerblichen Nutzung für die angrenzend im Außenbereich sowie die südlich der Bahn gelegene Wohnnutzung nicht erwartet, zumal durch Gliederung der zulässigen Betriebsarten auf der Grundlage des Abstandserlasses sichergestellt wird, dass die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Nutzungen einhalten.

Die Gliederung basiert auf den Ergebnissen der Immissionsprognose, erstellt vom Büro Wenker & Gesing.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Menschen sind nicht zu erwarten.

Landschaft, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen einen Verlust an Lebensraum. Da die Bauflächen ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden sollen und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

Erhebliche oder nachhaltige negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Boden und Wasser

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologische Regelungsfunktion mehr übernehmen können. Durch die Versiegelung ist im Bereich bisher unversiegelter Flächen laut Archivfunktion ein schutzwürdiger Plaggenesch betroffen. Auf eine besondere Bewertung bzw. Berücksichtigung kann wegen der Geringfügigkeit, der Gewerbenähe und intensiven Nutzung und dem Fehlen von Schutzgebieten, schutzwürdigen Biotopen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten an dieser Stelle verzichtet werden.

Luft und Klima

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung unter Berücksichtigung der vorgegebenen Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Da im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden sind und die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen festgelegt ist, sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

Der Planbereich liegt innerhalb einer Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Auf eine zeichnerische Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Es ist ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten, wonach Neubebauung bzw. Änderungen an den vorhandenen Bauwerken vor Planungsbeginn mit den Steinkohlenbergwerken Ibbenbüren, z.Z. DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH, abzustimmen sind.

Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt entsprechend der durch die Landesregierung Nordrhein- Westfalen herausgegebenen "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".

Die Bewertung des Untersuchungsraumes wird auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet ist, sind in der Biotoptypenwertliste (siehe Arbeitshilfe NRW) vorgegeben. Der Grundwert der Biotoptypenwertliste bewertet den Regelfall. Bei atypischer Ausprägung der Flächen sind die Qualitätsunterschiede durch einen Korrekturfaktor auszugleichen.

Diese Arbeitshilfe sieht eine Bewertung der Eingriffssituation auf der Grundlage der nachstehenden Tabelle in folgenden Schritten vor:

- A) Bewertung der Ausgangssituation des Untersuchungsraumes
- B) Bewertung des Zustands des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- C) Erstellung einer Gesamtbilanz

A.) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Flächen, die neu in Anspruch genommen werden						
1.1	Gewerblich genutzte Flächen einschließlich Umfahrten, Lagerflächen	10360	0	1	0	0
4.1	Nicht bebaute Gewerbeflächen	2588	2	1	2	5176
3.2	Intensiv genutzte Grünlandfläche/ Gartenflächen	2500	3	1	3	7500
Summe		15448	Gesamtflächenwert A		12676	

B.) Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans						
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Flächen, die neu in Anspruch genommen werden						
1.1	Bebaubare Flächen	12360	0	1	0	0
4.1	Gewerbeflächen nicht bebaut	3088	2	1	2	6176
Summe		15448	Gesamtflächenwert A		6176	

C.) Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) = 6176 – 12676 = – 6500

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 6.500 Werteinheiten. Dies Defizit wird durch das Anpflanzen von Obstbäumen extern im Bereich der nordöstlichen Grünlandfläche (Flurstück 461) ausgeglichen.

Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Entscheidung diesen Bereich einer gewerblichen Bebauung zuzuführen, hat bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan stattgefunden. Dabei handelt es sich um einen baulich bereits gewerblich genutzten Bereich, der an einer vorhandenen Erschließungsstraße gelegen ist.

Die Entscheidung, dem vor Ort seit Jahrzehnten (vormals Kristalit) ansässigen Betrieb eine erforderliche Betriebserweiterung am Standort zu ermöglichen, schließt anderweitige Lösungen aus. Eine Erweiterung nach Osten scheidet aufgrund des Überschwemmungsbereiches für den Jordanbach aus.

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren/ Methodik

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt entsprechend der durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebenen "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".

Die Gliederung hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten erfolgt auf der Grundlage der Abstandsliste aus 1998 (Abstandserlass).

In dem Schalltechnischen Bericht Nr. 1.1578.1/01 vom 16.11.2006 nebst Ergänzung vom 10.01.2007, erstellt vom Büro für Akustik und Immissionsschutz Wenker & Gesing, sind die verwendeten Bewertungsverfahren und Regelwerke aufgeführt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die herauszustellen wären.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Das Monitoring dient der Überwachung der umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes. Insbesondere soll es ein frühzeitiges Erkennen unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen ermöglichen, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Die umweltrelevanten Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisher unbebauter Flächen. Diese Eingriffe werden durch Maßnahmen gemäß der Eingriffsregelung im zeitlichen Zusammenhang außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die Umsetzung der externen Ausgleichsflächen wird gekoppelt an einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ibbenbüren und dem Vorhabenträger.

Die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Betriebserweiterung mit der im Umfeld gelegenen Wohnbebauung ist durch Schalltechnischen Bericht festgestellt worden.

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung auf der Grundlage des Schalltechnischen Berichtes.

Die tatsächlich in der Örtlichkeit befestigte Fahrfläche der zugehörigen Erschließungsstraße „Birkhof“ macht es bei sich begegnendem Verkehr erforderlich, dass die seitliche Bankette (Straßenbegleitgrün) im Begegnungsfall mitgenutzt wird. Dies hat den Vorteil, dass gegenüber einer kompletten zweispurigen Befahrbarkeit eine automatisch verhaltenere Fahrweise praktiziert wird.

Dennoch ist vorgesehen, die verkehrsmäßige Belastung bei Realisierung des Vorhabens zu beobachten und zu analysieren, ob weitergehende Maßnahmen z.B. Beleuchtung, zusätzliche Befestigung der Bankette in Teilbereichen der Straße Birkhof etc. aus Gründen der Verkehrssicherheit umgesetzt werden sollten. In diese Beobachtung wird ebenfalls einbezogen inwieweit eine Unterbindung von Durchfahrtsverkehr ab Sareco durch entsprechende ordnungsbehördliche Maßnahmen geboten ist.

Darüber hinaus wird auf die Informationspflicht der Umweltbehörden verwiesen, sollten durch diese unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden.

Zusammenfassung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage Besonderheiten auf:

- Das Gebiet ist aufgrund der direkt angrenzenden Bahnstrecke und des vorhandenen Gewerbebetriebes durch Verkehrslärm und Abgase mit Immissionen vorbelastet.
- Es werden weitgehend versiegelte Flächen in Anspruch genommen und die Erschließung ist über die Straße Birkhof bereits vorhanden.
- Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, geschützten Biotope etc. vorhanden. Das Vorkommen seltener Arten ist in diesem Bereich nicht bekannt.

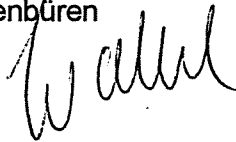
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen sich im Wesentlichen auf die geringfügige Inanspruchnahme von intensiv genutzten Flächen mit geringer Artenvielfalt zur Arrondierung eines Gewerbebestandes beziehen.

Diese Eingriffe werden durch Maßnahmen gemäß der Eingriffsregelung außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und des stattfindenden Ausgleichs resultieren aus dem vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Aufgestellt im Februar 2007, ergänzt im April 2007

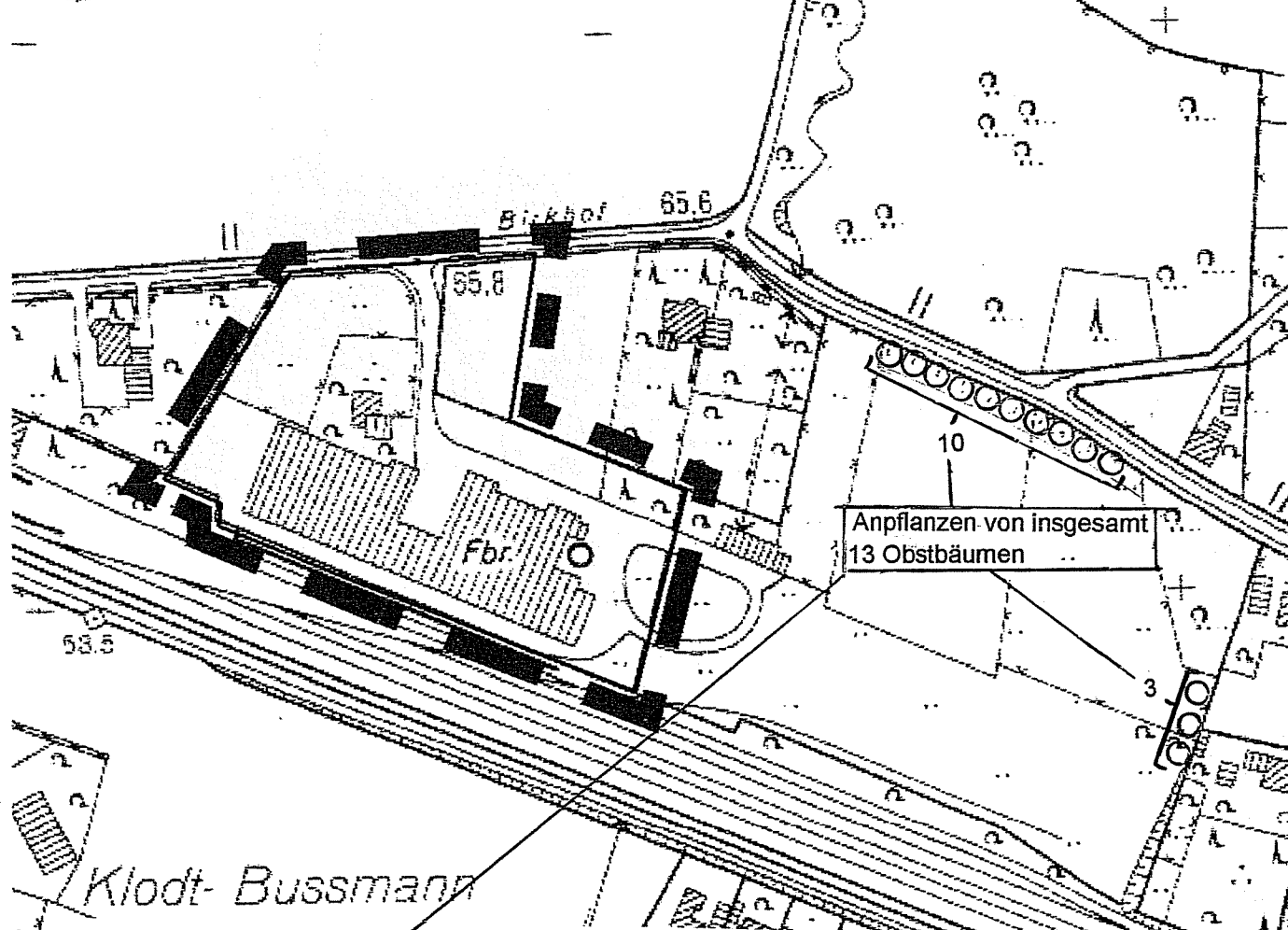
H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren



Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Pusse-burener Esch

Ü S S E L



Externer Ausgleich im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 43 „Südlich Birkhof“ der Stadt Ibbenbüren

Es sind 13 Obstbäume alter Sorten (z.B. Dülmener Rose, Rote Sternrenette, Winterglockenapfel, Gellert Butterbirne, Späte Knorpelkirschen, Hauszwetsche, Boskop – Stammhöhe mind. 1,80m, Stammumfang mind. 8 – 10 cm) mit einem Abstand von 10m gemäß vorstehender Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen, wie vor beschrieben, zu ersetzen.
Externe Ausgleichsfläche: Gemarkung Ibbenbüren, Flur 14, Flurstück 461