

Begründung

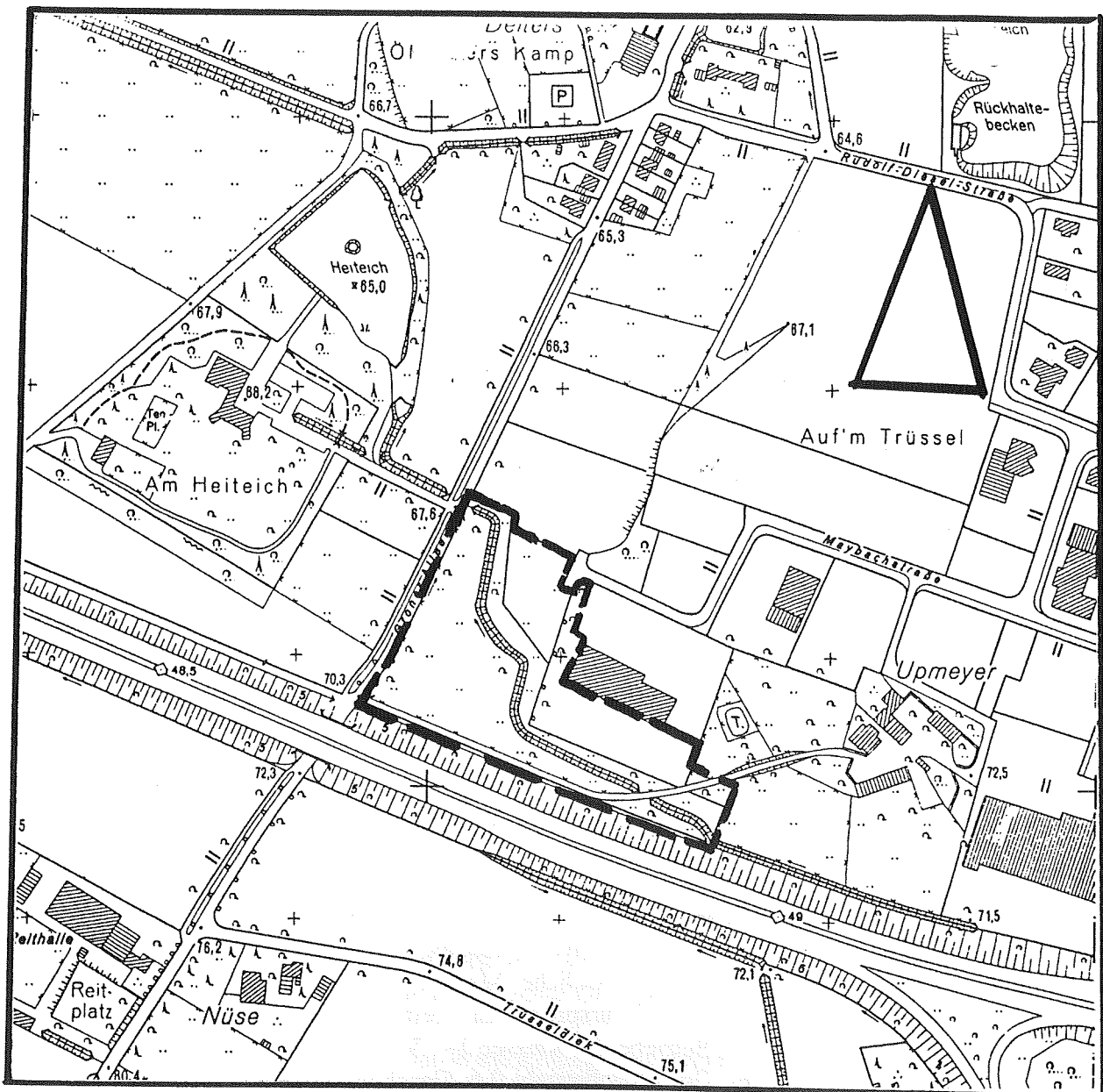
zum Bebauungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd" – 2. Änderung der Stadt Ibbenbüren

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in der Sitzung am 13.09.2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung ist durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung eindeutig festgesetzt. Der Änderungsbereich ist im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im Übergang zum Agrarbereich dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als Wald und im nördlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan den geänderten Zielvorstellungen der Stadt Ibbenbüren angepasst.

Planungsanlass / Planungskonzept / Erschließung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren – Süd" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlicher KFZ-Stellplätze, die aus Gründen der Sicherheit und zum Wohle der Allgemeinheit zwingend erforderlich sind, im Nahbereich der Diskothek / Aura geschaffen werden. Hierzu kommen nach Ermittlungen der Stadtverwaltung Ibbenbüren aus eigentumsrechtlichen Gründen nur die Flächen, die sich südlich und westlich an das Grundstück der vorhandenen Diskothek anschließen, in Frage. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren – Süd" hat diese Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. als Wald, Feuchtwiese und für den naturnahen Ausbau des Gewässers Nr. 1500 eine Wasserfläche und entsprechende Flächen für den Gewässerschutz festgesetzt. Im Rahmen einer Vorabstimmung ist mit diversen Behörden am 17.08.2000 ein Ortstermin abgehalten worden. Die bis zu dem Zeitpunkt noch diskutierte Gewässerverlegung wurde seitens des Kreises Steinfurt (Untere Wasserbehörde) und dem Staatlichen Umweltamt (Gewässerschutz) eindeutig abgelehnt, so dass die Änderungsplanung die Erhaltung des Gewässers vorsieht.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das naturnah ausgebaute vorhandene Gewässer nebst Unterhaltungs- und Entwicklungsfläche als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Innerhalb des sich nunmehr südwestlich anschließenden Gewerbegebietes können lediglich PKW Stellplätze realisiert werden. Diese Stellplatzfläche soll durch das Anlegen von zwei Überfahrten über das Gewässer erreicht werden. Dies ist erforderlich, um das Einbahnstraßensystem und damit die Sicherheit für einen reibungslosen Fahrverkehr im unmittelbaren Nahbereich der Diskothek zu gewährleisten. Der erhaltenswerte Gehölzbestand entlang der Groner Allee wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert.

Die bisher den Planbereich überspannende 10 KV Freileitung ist zwischenzeitlich demontiert und durch entsprechende Erdkabel ersetzt worden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Elektrizität) sind im Änderungsentwurf nachrichtlich dargestellt. Zugunsten der Hofstelle Maybachstraße 26 ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein rechtlich gesichertes Fahrrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der überbaubaren Flächen erfolgt westlich und südlich, direkt in Anlehnung an den Baukörper der vorhandenen Diskothek, eine geringfügige Ausweitung, um hiermit vorhandene als auch künftig notwendige bauliche Maßnahmen abzusichern. Die für diesen Bereich sowie westlich angrenzend ursprünglich getroffenen Gebietsausweisungen – Gewerbegebiet (unzulässig sind Betriebe der Klassen I – IV der Liste der Betriebsarten, Stand 1990), max. Traufhöhe $\leq$ 15 m; Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 1,8 gelten unverändert weiter. Auch die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Maybachstraße, so dass durch diese Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 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 Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde § 1a "Umweltschützende Belange" in die Neufassung des Baugesetzbuchs eingefügt, mit dem die Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch integriert wurde.

Danach wird bestimmt, dass dann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 u.a. auch "die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft" zu berücksichtigen. Damit wird klargestellt, dass sowohl das Vermeidungsgebot als auch die Ausgleichspflicht der gemeindlichen Abwägung unterliegt.

Unter Abwägung der Belange der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist es sinnvoll, Flächen an der Stelle, wo auch der Bedarf ausgelöst wird, in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus schließt sich bereits westlich der Groner Allee eine "Gewerbliche Baufläche" an. Eine weitere Zäsur ist durch die Autobahn /A 30 entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorgegeben.

Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Autobahn A 30 und der Maybachstraße südwestlich der Diskothek "Aura". Die nördliche Teilfläche wird als Schotterparkplatz genutzt. Parallel zur Groner Allee im Westen ist eine Wiesenbrache mit einer ca. 1.062 qm großen Fläche mit Birkenanflug vorhanden. Südlich der Diskothek ist eine zweireihige Gehölzpflanzung an einem Erdwall vorhanden. Der westliche Randbereich wird an der Groner Allee von einer Baumreihe aus Eiche mit einer Hecke aus Hasel, Esche, Erle, Birke, Eiche, Schneeball, Weiden, Vogelkirsche, Holunder, Brombeere, Hundsrose, vielblütige Rose gebildet. Zur A 30 weitet sich die Hecke zu einem Erlen-Eichenwald (StammØ 30 cm) mit Vogelbeere, Birke und Holunder auf. Parallel zur A 30 ist ein Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke vorhanden. Nördlich des Weges stehen einzelne Gehölze (Erle, Esche, Hasel, Eiche, Weiden, Pfaffenhütchen und Obstbäume).

Der Änderungsbereich wird in Ost-Westrichtung von einem naturnah gestalteten Graben durchflossen. Die Randbereiche sind mit breiten, wechselnden Böschungen gestaltet, die auf der nördlichen Grabenseite fast durchgehend mit Gehölzen (Esche, Erle, Weide, Vogelbeere,

Hasel, Schneeball) bewachsen sind. Der bachbegleitende Heckenbewuchs bildet einen dichten Bestand, der eine gute Abschirmung zu der angrenzenden Fläche (derzeit Schotterparkplatz) darstellt. In dem östlichen Grabenabschnitt ist eine Auskolkung sowie ein Sumpfbereich nördlich des Grabens vorhanden. Hier säumen einzelne Erlen und Weidengebüsche das Ufer. Die vernässten Abschnitte sind mit zottigem Weidenröschen, Rohrkolben, Schilf, Iris bestanden.

Die südlichen Grabenböschungen sind mit einer krautreichen Wiesenvegetation bewachsen und ohne Gehölze. Zur Zeit der Kartierung war die Fläche gemäht und ohne Gehölzaufwuchs. Von der nördlichen Straße bis in Mitte der Wiesenbrache stehen an der südlichen Böschungsoberkante 2 Eichen, 4 Vogelkirschen, 7 Eschen und 1 Vogelbeere als Einzelbäume (mit Baumpfahl gepflanzt). Sie haben einen Stammdurchmesser von 5 bis 8 cm und sind bei Bedarf umzupflanzen.

Der Graben selbst hat eine Sohlbreite von 50 bis 80 cm mit einem leichten Kastenprofil. Stellenweise sind Ufernasen und kleine Uferabbrüche vorhanden. Der mittlere Wasserstand beträgt 5 - 10 cm. An einigen Stellen liegen grobe Steine, z.T. auch Bauschutt im Bachbett und bilden kleine Sohlabstürze. Der Bach stellt sich im westlichen Abschnitt als schmales Gewässer mit breiten Regelböschungen dar. Aufweitungen des Bachbettes sind hier nicht festzustellen.

Die Wiesenbrache zwischen Bach und Weg an der A 30 wird von großen Beständen von Jacobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) und Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) gebildet. Beide Pflanzen sind Zeiger für Trockenrasen. Ein Feuchtwiesencharakter kann für diese Fläche nicht festgestellt werden. Im mittleren Bereich ist eine "Insel" aus Birkenanflug vorhanden. Die Stammdurchmesser betragen höchstens 8 cm.

Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan (Satzungsbeschluss vom 10.10.1991) und Grünordnungsplan

Im folgenden werden die Festsetzungen für den Änderungsbereich nach dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet Ibbenbüren-Süd" sowie ihre tatsächliche Realisierung beschrieben (die Nummern beziehen sich auf die Biotopelemente des Grünordnungsplanes). Gleichzeitig wird eine Bewertung der Biotope nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen, wie sie im Rahmen der Kompensation für das Gewerbegebiet auf der Grundlage der Durchführung des aktuellen Grünordnungsplanes vorgesehen war.

Festsetzungen nach Grünordnungsplan ergänzt durch Bewertung nach Osnabrücker Modell

Biotop-Nr. nach Grünordnungsplan	Festsetzung zur Biotopgestaltung nach Grünordnungsplan	tatsächlicher Zustand der Biotopfläche	Flächengröße nach Grünordnungsplan (qm)	Wertfaktor	Kompensationswert
7	Gewässeraue Absenkung der Flächen auf Gewässersohle mit flachen Böschungen und Initialpflanzung, z.T. offene Bodenflächen, Kontakt zu Biotopbereichen Nr. 8 und 9	Gewässer in Teilbereichen mit Auskolkung und Sumpfböschungen, guter bachbegleitender Gehölzbestand, Brachflächen, Wiesenböschungen. Die im Plan angestrebte Mäandrierung des Baches ist aufgrund der geringen Wassermengen nicht möglich.	7530	3,0	22590
7a	Alte Wallhecke Zusätzliches Versetzen dieser Hecke mit Altholz	Alter Eichenbestand mit Buche, kein Wallheckencharakter, Unterpflanzung mit Ziergehölzen	1170	2,6	3042

8	Feuchtwiese und Gewässer Wirtschaftsgrünland auf frischen Böden, Umwandlung zu Feuchtgrünland nicht möglich, aber teilweise Vertiefung der Flächen in der Aue. Die Aussage im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan widerspricht der Darstellung im Plan: Feuchtgrünland als Kompensationsmaßnahme dargestellt, aber im Bericht wird die Herstellung von Feuchtgrünland als nicht möglich bezeichnet	Nördlich des Gewässerbiotopes ist ein Erdwall (2,50 bis 3,00 m hoch) ohne Gehölze vorhanden. Nördlich davon ist eine 2-reihige Anpflanzung aus Eiche, Esche, Vogelbeere vorgenommen (junge Gehölze). Daran schließt sich zur Diskothek eine Rasenfläche an.	3450 Bewertung als Wiesenbrache	1,8	6210
9	Wiesenbrache Umwandlung einer Grünlandfläche in Wiesenbrache/ Hochstaudenfläche, Mahd alle 2-3 Jahre, keine Aufforstung, keine Feldgehölze	Wiesenbrache mit Hochstauden Birkenhain vermutlich durch Samenflug	4078 1062	1,8	7340 Ersatz-aufforstung
	Heckenpflanzung an der Groner Allee	mehrreihige Hecke vorhanden, artenreicher Bestand 1230 qm, davon 480 qm Wald	750 480	1,5	1125 Ersatz-aufforstung
	Erlen-Eichenwäldchen an der Groner Allee zu erhalten	Erlen-Eichenwäldchen mit altem Baumbestand vorh.	640		Ersatz-aufforstung
	gesamt		19160		40307

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Änderungsbereich

Biotop-Nr. nach Änderung	Festsetzungen nach Änderung	Flächengröße nach Änderung (qm)	Wertfaktor	Kompensationswert
7	Gewässeraue, geringerer Wertfaktor wegen Querung des Gewässers und beidseitig angrenzenden Parkplatzflächen <u>Maßnahme:</u> Umsetzen der Solitäräume in den Böschungsbereich	7000	2,0	14000
7a	Alte Wallhecke im Istzustand	675	1,8	1215
8	Gehölzpflanzung südlich und südöstlich der Diskothek	635	1,4	889
9	Parkplatz mit Verbundpflaster und großkronigen Laubbäumen (ehemals Wiesenbrache mit Birkenhain)	5670	0,3	1701
	Hecke an der Groner Allee / öffentl. Grünanlage	750	1,4	1050
	Hecke an der südlichen Grenze neu	500	1,4	700
	Birkenhain, ehemals Erlen-Eichenwäldchen 640 qm + Hecke entlang der Groner Allee / Wald 480 qm	1062 1120		Ersatz-aufforstung
	Abstandsflächen, Zuwegungen neu	1748	0	0
	gesamt:	19160		19555

Aus der Gegenüberstellung – Realisierung des Grünordnungsplanes in Verbindung mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes – und der beabsichtigten Änderung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 40307 – 19555 = 20752 WE, wobei der ökologische Wertverlust durch das Heranrücken an verbleibende Biotope (z.B. an das Gewässer) in der Bilanzierung seinen Niederschlag gefunden hat.

Das Kompensationsdefizit soll extern ausgeglichen werden. Hierzu bedarf es einer z.B. Ackerfläche von rd. 13850 qm. Diese Ermittlung basiert darauf, dass die Ackerfläche extern eine Aufwertung durch entsprechende ökologische Maßnahmen in Höhe von 1,5 WE erfährt. Darüber hinaus ist eine Ersatzaufforstungsfläche in Abstimmung mit dem Forstamt Steinfurt in einer Größe von 3.300 qm an geeigneter Stelle zur Verfügung zu stellen. Zur Realisierung des Planes wird zwischen dem Investor und der Stadt Ibbenbüren ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Einzelheiten der Durchführung der Planung, besonders der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, festgelegt werden.

Baudenkmale / Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale und Bodendenkmale nicht vorhanden.

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Zt. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 15.5.1992 (SMBL. NW. S. 876) bekannt.

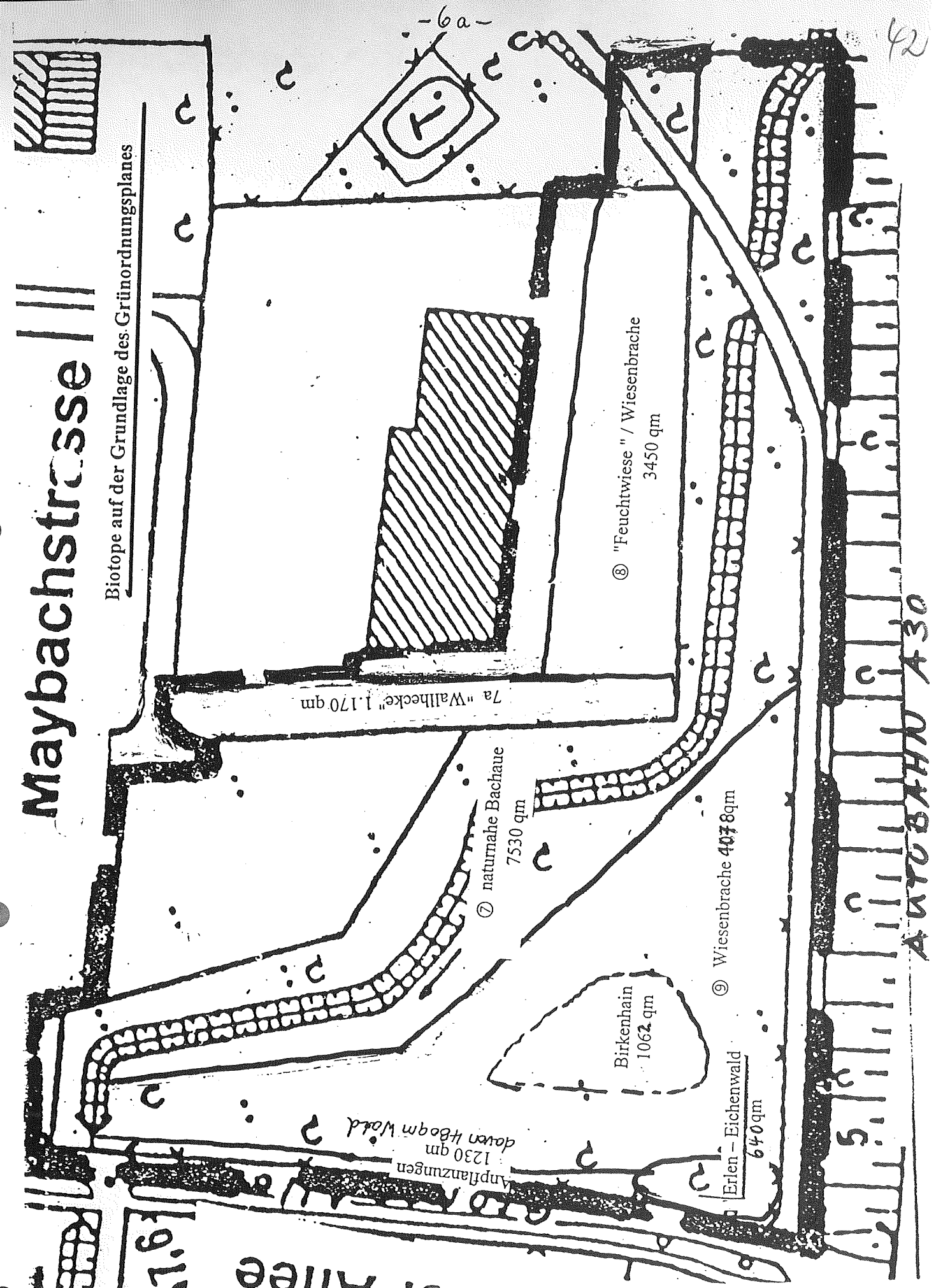
Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie, Gas und Wasser wird über die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die vorhandenen Leitungstrassen sind im Änderungsentwurf dargestellt. Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehenen Stellplatzflächen versickern. Soweit Schmutzwasser anfällt, kann dies der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden. Innerhalb des Planbereiches ist das Gewässer Nr. 1500 vorhanden. Das Gewässer ist einschließlich der Flächen für die Unterhaltung und Entwicklung als Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt. Zur Erschließung der im Südwesten geplanten Stellplatzflächen sind zwei Überfahrten über das Gewässer vorgesehen. Die für die Herstellung der Überfahrten erforderliche wasserrechtliche Genehmigung gem. § 99 Landeswassergesetz wird rechtzeitig eingeholt. Im Rahmen der späteren Detailplanung erfolgt eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband über die Gestaltung des Übergangs zwischen Stellplätzen und Fläche für die Wasserwirtschaft, wobei zur Unterhaltung des Gewässers ein Streifen von mind. 1,0 m ab Böschungsoberkante im Übergang zu den Stellplätzen freizuhalten ist.

Aufgestellt im September 2000

Dipl. Ing. H. Spallek
Stadtplanerin + Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

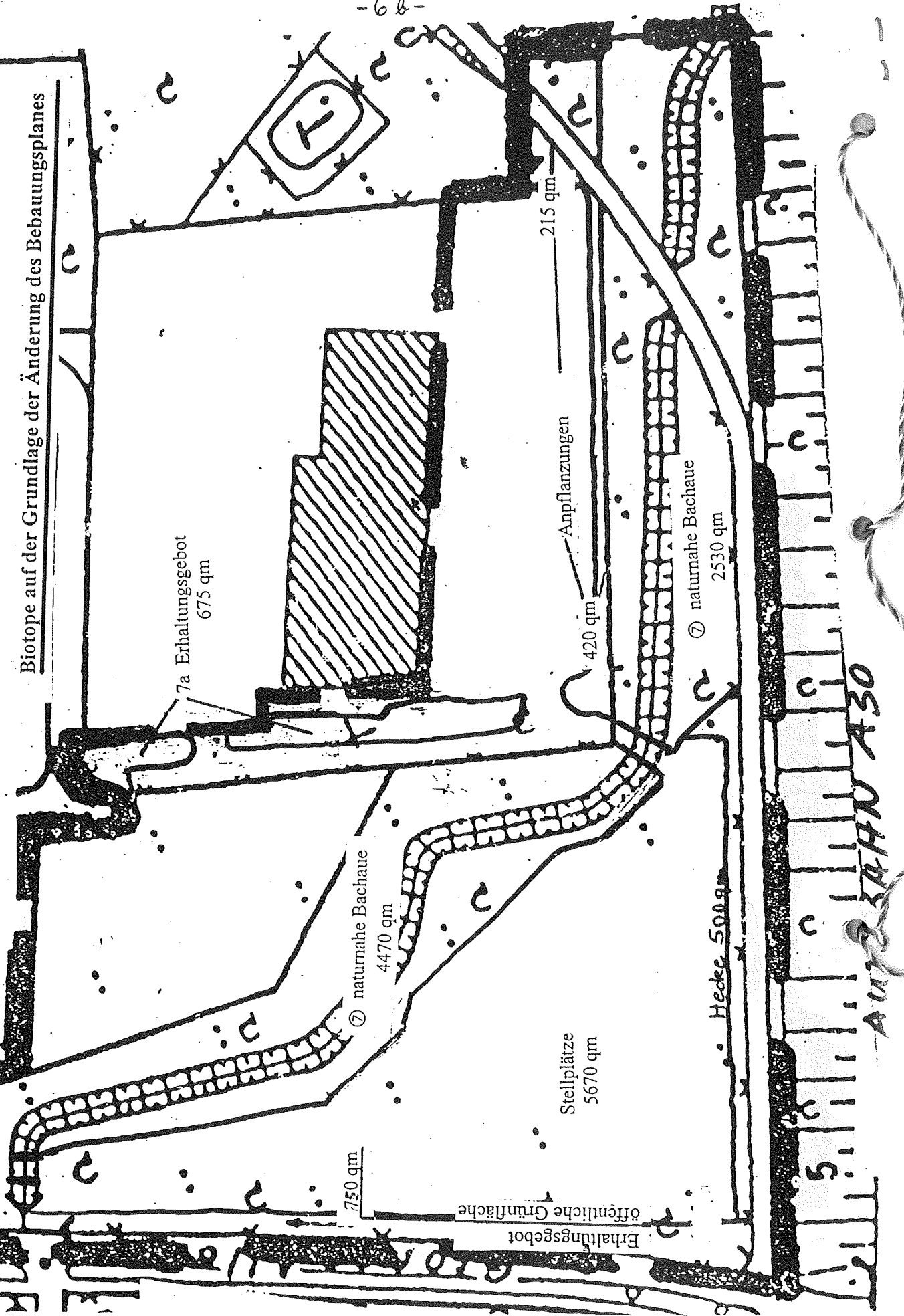
Reile
Stadt Ibbenbüren



Maybachstrasse III

Biotope auf der Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes

- 6 b -



AUSTRASSEN A30