



Stadt Ibbenbüren

Bebauungsplan Nr. 86

„Gewerbegebiet Ibbenbüren Süd“

4. Änderung und 2. Ergänzung

Bereich Crespel & Deiters

Planungsstand 10.02.2003
zum Satzungsbeschluss

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Bearbeitung:

Stadt Ibbenbüren
Stadtplanungsamt
Alte Münsterstraße 16
49477 Ibbenbüren
Tel. 05451 - 931 - 0
Fax 05451 - 931 - 198
eMail: planungsamt@ibbenbueren.de

Bauleitplanung:

agn Paul Niederberghaus & Partner GmbH
Architekten / Ingenieure / Generalplaner
Groner Allee 100
49479 Ibbenbüren
Tel. 05451 - 5901-0
Fax 05451 - 5901-240
eMail: info@agn.de

Timm & Ostendorf
Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Übergeordnetes Planungsrecht	3
4. Ist-Zustand	3
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	4
6. Inhalt des Bebauungsplans	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4 Verkehrserschließung	14
6.5 Ver- und Entsorgung	14
6.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
6.7 Waldflächen	15
6.8 Gewässer	15
6.9 Landwirtschaft und Jagd	15
6.10 Kompensationsmaßnahmen, Grünflächen, Pflanzgebote, -erhaltungsgebote	15
6.11 Immissionsschutz	16
6.12 Altlasten und Kampfmittel	19
7. Eventuelle Nebenwirkungen und Risikoabschätzung	20
8. Rechtgrundlagen	20

Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und zu ergänzen, um die beabsichtigten Erweiterungen der Fa. „Crespel & Deiters“ zu ermöglichen und planerisch vorzubereiten.

Ziel der Planung ist es, die Betriebsfläche nach Westen zu erweitern und in diesem Zusammenhang eine neue Verkehrserschließung des ganzen Betriebes vorzunehmen.

Die Wahrung eines attraktiven Landschaftsbildes soll dabei ausdrücklich berücksichtigt werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 20,3 ha liegt im Südwesten des Stadtgebietes an der „Groner Allee“, zwischen der Bundesautobahn A 30 und dem Gewässer „Ibbenbürener Aa“. Er umfasst im wesentlichen die Flächen des Betriebes und der zukünftigen Erweiterung. Ergänzend dazu werden im Südosten Flächen des Gewerbegebietes „Ibbenbüren Süd“ geändert, um hier die vorgesehene Verknüpfung und Erschließung zu sichern.

Der Bereich der Hofstelle „Gut Grone“, Groner Allee 72, bleibt ausgespart, da hier kein Veränderungsbedarf gegeben ist. Der landwirtschaftliche Betrieb soll für die absehbare Zeit unverändert weiter betrieben werden.

3. Übergeordnetes Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan, der sich derzeit noch in der Änderung befindet, entwickelt.

Hinweis: Die Betriebsfläche der Fa. „Crespel & Deiters“ ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als ein Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll somit den Planungszielen des GEP entsprechen. Das Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich zur Zeit in der Genehmigungsphase bei der Bezirksregierung Münster.

4. Ist-Zustand

In der Mitte des Geltungsbereich befindet sich das Firmengelände Crespel & Deiters.

Im Süden ist eine kleine Gruppe von Wohnhäusern an der Groner Allee vorhanden

Die westlich umgebenden Flächen werden für die Landwirtschaft genutzt und stehen als Rieselfelder für die Fa. Crespel & Deiters zur Verfügung.

Die südöstlich gelegenen Flächen im Gewerbegebiet „Ibbenbüren-Süd“ sind noch landwirtschaftlich genutzt und unbebaut.

Die Topografie des Plangebietes ist nur gering bewegt, nach Norden fällt das Gelände zur „Ibbenbürener Aa“ gleichmäßig ab:
Maximale Geländehöhe 67,0 m ü. NN („Schierloher Mühlenweg“),
minimale Geländehöhe 60,0 m ü. NN („In der Südfeldmark“).

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung beauftragte die Fa. Crespel & Deiters die Arbeitsgruppe raum& umwelt aus Münster.

Das Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Entsprechend dieser Empfehlung wird auf die Durchführung einer formalen UVP verzichtet. Die abschließende Fassung des Geruchsgutachtens der DEKRA liegt seit dem 31.01.2003 vor. Gravierende Änderungen gegenüber dem Zwischenbericht haben sich nicht ergeben. Auch zusammen mit den Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sind keine neuen Aspekte aufgetreten, die eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig erscheinen lassen, um die Auswirkung des Bebauungsplanes im Sinne des UVPG fach- und sachgerecht beurteilen zu können.

Auszüge aus der Allgemeinen Vorprüfung vom November 2002:

„Aufgabenstellung und Ziele:

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) handelt es sich nach Realisierung der Planungen bei der Fabrikation von Crespel & Deiters um eine Anlage zur Herstellung von Stärkemehlen mit einer Produktionsleistung von 300 t Stärkemehlen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnitt (UVPG, Anlage 1, Pkt. 7.23.1). Eine Anlage dieser Größenordnung unterliegt nach § 3 Abs. 1 UVPG den Vorschriften dieses Gesetzes und hat sich einer Allgemeinen Vorprüfung (Screening) zu unterziehen (§ 3c Abs. 1 in Verb. mit der Anlage 1 UVPG).

Aufgabe der allgemeinen Vorprüfung ist es, mit Hilfe der in Anlage 2 des Gesetzes aufgeführten Kriterien mit einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die durch die zuständige Behörde nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären (§ 3 c Abs. 1 UVPG). Ist dies nicht der Fall, kann auf eine UVP verzichtet werden.

Das Ziel der allgemeinen Vorprüfung ist es, mit einer überschlägigen Ermittlung unter Berücksichtigung und Auswertung der bisher erstellten Fachgutachten festzustellen, ob durch die Erweiterungsabsichten der Fa. Crespel & Deiters erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sein könnten, durch die wiederum eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit u.U. noch weitergehenden Untersuchungen notwendig wird.

[...]

Merkmale des Vorhaben, Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Durch die geplante Produktionssteigerung mit den damit verbundenen technischen Veränderungen (z.B. neue Zufahrtsstraße, neuer Brunnen) werden die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft zukünftig in unterschiedlicher Weise genutzt und gestaltet. Dabei sind drei räumlich unterschiedliche Bereiche, die in diesem Zusammenhang relevant sind, zu unterscheiden:

- der Betriebsstandort und sein Umfeld,
- die für die Verregnung vorgesehenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die neue Brunnenanlage und ihr Umfeld.

[...]

Umfang, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter

Die Feststellung von Umfang, Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter eines Gebietes lässt sich nicht pauschal beantworten, sondern nur mit Hilfe einer Einzelanalyse der jeweils vorhandenen Schutzgüter bzw. der daran gekoppelten naturhaushaltlichen Funktionen.

Die Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wird in dem nachfolgenden Arbeitsschritt überschlägig ermittelt.

Tab. 2: Ermittlung der Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter

Schutzgut	Bedeutung (Qualität)	Regenerationsfähigkeit
Schutzgut Mensch Wohnen Erholung	Die im Umfeld an der Groner Allee gelegenen Wohnhäuser sind zukünftig als Mischgebiet bzw. als Außenbereich (3), das Wohngebiet 'An der Aa' als Wohngebiet (1) zu klassifizieren. Der Bereich Groner Allee / Schierloher Mühlenweg ist sowohl als Ziel- als auch als Verbindungsraum zwischen dem Siedlungskörper Ibbenbüren und dem Teutoburger Wald erholungsrelevant (2)	Wohnumfeldbeeinträchtigungen durch z.B. Verkehr und Produktionslärm seitens der Stärkefabrik sind durch gezielte technische Maßnahmen reduzierbar. Beeinträchtigungen der Erholungslandschaft sind ebenfalls durch gezielte, die jeweilige Beeinträchtigung betreffende landschaftspflegerische und sonstige Maßnahmen minimierbar.
Schutzgut Pflanze	Durch das Vorhaben betroffene Biotope (Acker und Grünland) und ihre Pflanzen haben mit Ausnahme der Gehölzreihen (1,2) an den Wegen und Gräben aufgrund der intensiven Nutzung keinen besonderen Wert (4).	Durch Gebäude, befestigte Flächen und Straßen versiegelte Biotope sind nicht regenerierbar, aber kompensierbar.
Schutzgut Tier	Durch das Vorhaben betroffene Biotope (Acker und Grünland) fungieren z.B. als Teilhabitate für bestimmte Tierarten (Nahrungsraum) (3); Gehölzreihen sind teils Ganzlebensraum und besitzen eine hohe Vernetzungsfunktion (1,2)	Durch Gebäude, befestigte Flächen und Straßen versiegelte Habitate sind nicht regenerierbar, aber kompensierbar.
Schutzgut Boden	Die Böden haben aufgrund der intensiven Düngung (Verregnung) eine hohe Ertragskraft (2) und sind gleichzeitig als Filter- und Retentionsraum (2) von Bedeutung.	Durch Gebäude, befestigte Flächen und Straßen versiegelte Böden sind nicht regenerierbar.
Schutzgut Grundwasser	Grundwasserneubildungsfläche geht verloren (3);	Durch Wasseranreicherung in benachbarten Räumen könnten entsprechende Defizite kompensiert werden (z.B. durch Beregnung).
Oberflächen-gewässer	Oberflächengewässer befinden sich nicht im direkten Vorhabenbereich.	
Schutzgut Klima	Die durch das Vorhaben betroffenen Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftproduzent (2) und befinden sich am Rand einer für das Zentrum relevanten Belüftungssachse (3)	Die Regenerationsfähigkeit bioklimatischer Funktionen lässt sich durch bestimmte Maßnahmen an anderer Stelle in gewissen Maße gewährleisten (Kompensation)
Schutzgut Luft	Die Luftqualität im Bereich Ibbenbüren dürfte einer normalen Hintergrundbelastung (Werte für den ländlichen Raum) entsprechen (3)	Eine Regeneration der Luft erfolgt auf natürlichem Wege (Auswaschung durch Niederschläge, Auskämmen von Stäuben durch die Vegetation etc.). Werksseitig ist hier nur der Einsatz entsprechender Filter möglich und z.B. die Pflanzung von Gehölzen.
Schutzgut Landschaft	Der Freiraum im Umfeld des Vorhabens stellt einen typischen Ausschnitt der Parklandschaft dar, ist reichhaltig strukturiert, zudem durch die Höhenzüge des Teutoburger Waldes geprägt, besitzt aber eine Vorbelastung durch das Werk (2)	Durch Anreicherung in benachbarten Räumen könnten entsprechende ästhetische Beeinträchtigungen minimiert werden.

240

Schutzgut Pflanze: Inanspruchnahme / Zerstörung von Biotopen

Durch die Darstellungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung von Eingriffen in Natur und Landschaft geschaffen. Im Bereich der vorgesehenen GE- und GI-Flächen sowie der geplanten Erschließungsstraße wird eine Neuversiegelung von mehr 5 ha erfolgen. Dadurch werden landwirtschaftlich geprägte Biotope (Acker und Grünland) sowie kleinere Teile von Gehölzflächen beeinträchtigt und zerstört. Besonders wertvolle Biotope bzw. geschützte und seltene Pflanzenarten sind davon nicht betroffen, da alle Flächen heute intensiv genutzt werden. Allerdings liegen diesen Flächen in einem Bereich des landesweiten Biotopvernetzungs-systems, das die Aue der Ibbenbürener Aa mit dem Teutoburger Wald verbindet.

Die o.g. Beeinträchtigungen sind nur durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen, deren Flächen westlich an das GE-/GI-Gebiet angrenzend im Bebauungsplan dargestellt werden, ausgleichbar. Durch deren Lage wird auch die Reduzierung des Vernetzungsraumes durch Stärkung der Biotopfunktionen in den verbleibenden Flächen kompensiert.

Schutzgut Pflanze: Zerstörung von Einzelstrukturen und Arten

Im Zuge des Baus der neuen Erschließung ist eine Querung bzw. ein Kreuzungsbau mit LKW-Wendescheife am Schierloher Mühlenweg notwendig. Im Zuge dieser Maßnahme ist ein Verlust einzelner Altbäume, die heute den Mühlenweg flankieren, zu erwarten. Dieser Eingriff ist ebenfalls im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Wertvolle oder geschützte Arten sind in den durch das Vorhaben betroffenen Flächen aufgrund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere: Inanspruchnahme / Zerstörung von Habitaten

Durch die Erweiterung des GE-/GI-Gebietes in Richtung Westen werden zum größten Teil Grünlandflächen in Anspruch genommen, die heute für bestimmte Tierarten als Teilhabitat dienen. So wurde dort z.B. der Kiebitz, der auf der westlich davon liegenden Ackerfläche ("Das Schweg") brütet, bei der Nahrungssuche beobachtet. Diese Funktion wird zukünftig eingeschränkt bzw. unterbunden. Durch die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen ist ein Ausgleich dieser Funktionen u.U. nur bedingt möglich.

Schutzgut Tiere: Beeinträchtigung von Vernetzungsfunktionen

Durch den o.g. Bau der neuen Erschließungsstraße werden linienhafte Gehölzelemente, die innerhalb des Landschaftsraumes ein wichtiges Vernetzungselement bilden, punktuell unterbrochen. Durch eine entsprechende Gestaltung der Kreuzungsanlage, eine ausreichend große Dimensionierung des Grabendurchlasses, die vorgesehenen Landschaftselemente auf der benachbarten Parzelle sowie die Aufforstung des südöstlich gelegenen Grundstückszwickels (verbleibende Fläche zwischen der neuen Straße und den rückwärtigen Gärten an der Groner Allee) ist diese Beeinträchtigung ausgeglichen.

Schutzgut Boden: Verlust des Bodenkörpers / Verlust von Bodenfunktionen

Im Bereich der Versiegelung durch die geplanten Gebäude und die Erschließungsstraße werden die oberen Bodenhorizonte zum Teil entnommen (z.B. im Bereich der Gründung, A+V GmbH geoconsult 2001), der Oberboden wird entfernt und die Bodenoberfläche versiegelt. Die ökologischen Bodenfunktionen werden in diesen Bereichen aufgehoben.

Da Bodenfläche nicht vermehrbar ist, kann für diese Form des Eingriffs lediglich ein Ersatz an anderer Stelle vorgenommen werden. Dies geschieht durch die Extensivierung der Bodennutzung im Bereich der Ausgleichsflächen und durch Rückbau und Rekultivierung heute versiegelter Straßenfläche im westlichen Teil der Rudolf-Diesel-Straße.

Schutzgut Boden: Stoffeintrag

Die durch den Produktionsbetrieb und An- und Ablieferungsverkehr entstehenden Emissionen und Immissionen dürften nach dem heutigen Kenntnisstand Größenordnungen einer üblichen Hintergrundbelastung entsprechen, somit auch die in das Ökosystem eingebrachten Stoffe. Insofern sind hier keine nennenswerten Zusatzbelastungen festzustellen.

Eine mögliche Belastung der Böden durch Stoffeinträge aus der Beregnung wird in einem gesonderten Punkt diskutiert (s.u.).

Schutzgut Wasser: Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die zukünftigen Gebäude und die Straße geht der Boden als Infiltrationsfläche verloren. Nach Angaben des Bebauungsplanes hat sich die Beseitigung des anfallenden

Niederschlagswassers nach § 51a LWG NW in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung zu richten. Dies bedeutet eine örtliche Versickerung oder die Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter. Beide Möglichkeiten dürften aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durchführbar sein. Darüber hinaus geschieht durch die Beregnung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine ständige Anreicherung des Grundwassers, die mit 450 mm/a zu beziffern ist und damit um 170 mm/a höher liegt als im Bereich unberegneter Flächen. Somit ist ein entsprechender Ausgleich gegeben.

Schutzgut Wasser: Absenkung des Grundwasserspiegels

Eine Absenkung des Grundwasserspiegels aufgrund der Versiegelung ist somit nicht zu erwarten.

Während der Bauphase wiederum ist eine zeitlich befristete Wasserhaltung aufgrund der jahreszeitlich deutlich schwankenden Grundwasserstände nicht gänzlich auszuschließen (A+V GmbH geoconsult 2001). Die Auswirkung einer derartigen bauzeitlichen Wasserhaltung dürfte räumlich begrenzt sein, da auch heute schon das Grundwasserniveau durch die Vorflutgräben ganzjährig auf ein Niveau von ca. 1,5 m abgesenkt ist und die in dieser Hinsicht unempfindliche Vegetation auf diese Verhältnisse eingestellt ist.

Ein weiterer Aspekt hinsichtlich der Absenkung des Grundwasserspiegels ist eine mögliche Beeinträchtigung durch die Förderung von Produktionswasser in der neuen Brunnenanlage 8. Dieser Punkt wird gesondert diskutiert.

Schutzgut Wasser: Erhöhung des Abflusses

Eine Erhöhung des Abflusses ist nur bei einer Einleitung des Oberflächenwassers direkt in die Vorflut gegeben. Hydraulische Probleme sind bei einer entsprechenden Bemessung der Vorflut bzw. der Entwässerungseinrichtungen auszuschließen. Vielmehr ist eine erhöhte Abflussmenge bei Starkniederschlägen in einem solchen Fall in die Ibbenbürener Aa gegeben. Durch entsprechende Einrichtungen für einen verzögerten Abfluss (z.B. Zwischenspeicherbecken) sind derartige Effekte vermeidbar.

Darüber hinaus wird der Vorschlag zum Sammeln, Nutzen und Belassen des unbelasteten Regenwassers gemacht.

Schutzgut Wasser: (Schad-)Stoffeintrag

Stoff- bzw. Schadstoffeinträge in das Grundwasser und in Oberflächengewässer durch die Produktion in der Stärkefabrik sind bei ordnungsgemäßem Betrieb nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden. Alle in dieser Hinsicht relevanten Anlagenteile entsprechen dem Stand der Technik.

Allenfalls bei unvorhergesehenen Ereignissen können umweltrelevante Stoffe in das Ökosystem gelangen, werden allerdings nach Maßgabe der Umweltvorschriften, so weit wie möglich, auch wieder entfernt.

Eine mögliche Belastung der Oberflächengewässer und des Grundwassers durch Stoffeinträge aus der Beregnung wird in einem gesonderten Punkt diskutiert.

Schutzgut Klima: Veränderung des Strahlungshaushaltes und des Wärmehaushaltes

Insbesondere durch die mögliche Betriebserweiterung Richtung Westen werden Gebäude und versiegelte Flächen im Umfeld der Gebäude entstehen. Dadurch werden sich auch die mikroklimatischen Bedingungen infolge des Einbringens dieser künstlichen Materialien verändern. Zusammen mit Verschiebungen der Strahlungsabsorption sowie einem modifizierten Bodenwärmestrom (Wärmeleitung und -speicherfähigkeit der Baustoffe) werden die Oberflächentemperaturen und damit auch die Lufttemperaturen im Bereich der bebauten Flächen geringfügig angehoben werden. Dadurch entsteht ein typischer Stadtklimaeffekt, der aber hinsichtlich seiner Reichweite eng begrenzt sein dürfte. Durch die umgebenden Freiflächen wird der thermische Ausgleich wieder hergestellt.

Schutzgut Klima: Einschränkung des Luftaustausches

Durch die geplanten Gebäude und Hallen wird sich die Rauigkeit der Oberfläche und somit die mechanische Turbulenz erhöhen; die Durchlüftung wird im Bereich des Vorhabens eingeschränkt. Insbesondere durch die Bauhöhe neuer Gebäude bedingt sind bei entsprechenden Windrichtungen aus West und Südwest und bei höheren Windgeschwindigkeiten störende Turbulenzen und Düseneffekt auf dem Betriebsgelände zu erwarten. Diese werden allerdings im Lee der Anlage durch die dort vorhandene Gehölzvegetation wieder abgeschwächt.

Eine über den heutigen Wirkungsbereich hinausgehende Änderung der Windverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft: Belastung mit Stäuben

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft durch die Belastung mit Stäuben ist unter dem Schutzgut Mensch diskutiert worden.

Schutzgut Luft: Belastung mit Luftschadstoffen

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft durch die Belastung mit Stäuben ist unter dem Schutzgut Mensch diskutiert worden.

Schutzgut Landschaft: Veränderung der Oberflächenformen

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesicherte Errichtung von Hallen und Gebäuden, möglichen Nebenanlagen und befestigten Flächen sorgen quasi bei einem horizontalen Blickwinkel für eine Veränderung der Oberflächenstruktur (von heute Grünland in zukünftig anthropogen bedingte Materialien) und bei einem vertikalen Blickwinkel für eine Veränderung der Oberflächenformen durch das Einbringen einer künstlichen Topographie. Dies führt zu einer deutlichen Veränderung der Landschaft und damit des Landschaftsbildes auf der betroffenen Fläche selbst und sorgt aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen maximalen Bauhöhen von 105 m [130 m] ü. NN, d.h. ca. 40 m [65 m] über dem heutigen Geländeniveau, für eine Beeinflussung der umgebenden Landschaft, insbesondere des westlich anschließenden Freiraumes Schierloher Feld. Das Landschaftsbild wird als reizvoll beschrieben, ist allerdings aufgrund des heutigen Betriebsstandortes, des benachbarten Gewerbegebietes und aufgrund der BAB 30 deutlich vorbelastet.

Schutzgut Landschaft: Verlust natürlicher Landschaftselemente

Heute ist das Vorhabengebiet durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die betroffenen Flächen werden zum größten Teil als Grünland, teils als Acker genutzt. Natürliche Landschaftselemente in Form der die Parzellengrenzen säumenden Baumhecken oder Baumreihen werden nur im Kreuzungsbereich der neuen Erschließungsstraße mit dem Schierloher Mühlenweg betroffen. Hier ist mit dem Verlust einzelner Elemente zu rechnen, der durch Neuanlage heimischer und standortgerechter Gehölze ausgleichbar ist. Eine Veränderung der Landschaft ist durch diese Art der Beeinträchtigung nicht zu konstatieren.

Schutzgut Landschaft: Artificielle Überprägung des Landschaftsbildes

Im Bereich der GE-/GI-Flächen werden zukünftig künstliche Elemente in Form von Gebäuden, befestigten Flächen und eine Straße mit Lärmschutzwänden vorhanden sein. Diese sind allerdings die in einem zukünftigen Ortsbild, insbesondere innerhalb eines Gewerbegebietes, typischen Elemente. Angereichert werden sie mit neuen Landschaftselementen in Form von Feldhecken mit einzelnen Überhältern im westlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes sowie Laubbäumen 1. Ordnung und Obstgehölzen auf Sukzessionsflächen im südlichen Teil

Im Gegensatz dazu wird aufgrund der Bauhöhe und zu erwartenden Größe von Gebäuden und Hallen eine artificielle Überprägung des westlich anschließenden Landschaftsraumes aufgrund von zulässigen Gebäudehöhen von ca. 40 m zu verzeichnen sein. Vorbelastet ist die Landschaft allerdings hier schon durch die vorhandenen Anlagenteile der Stärkefabrik, so dass vor diesem Hintergrund die Intensität dieser visuellen Beeinträchtigung abnimmt. Die Reichweite dieser artificielle Überprägung wird sehr stark von der Art und Struktur der weg begleitenden Vegetation, insbesondere an dem Schierloher Mühlenweg und der Straße 'In der Südfeldmark', abhängig sein. Sie wird allerdings aufgrund der dichten Alleestrukturen im Umfeld des Betriebes als nicht erheblich eingeschätzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Inanspruchnahme/Zerstörung von Kulturgütern

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planungen nicht betroffen.

[...]

Verbleibende Aspekte

Wie die oben beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter zeigen, haben sich im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung nach dem UVPG keine entscheidungsrelevanten Konflikte ergeben. Abschließend sind lediglich zwei Aspekte nochmals kurz anzureißen:

Im Bereich der zukünftigen GE-/GI-Flächen ist der Beregnungsbetrieb auf Dauer nicht mehr möglich. Bis zum Bau der Gebäude (Planung für 2008) lässt sich dort aber die Beregnung durchführen, auch wenn die entsprechenden Flächen bis dahin für Ausgleichszwecke ökologisch angereichert wurden. Ist dies geschehen, ist es nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Steinfurt möglich, die mit den Ausgleichspflichten verbundene Extensivierung erst parallel mit der Erschließung dieser Flächen umzusetzen.

Entscheidungserheblich ist dieser Aspekt allerdings nur mittelbar, da die Verregnung einer wasserrechtlichen Erlaubnis unterliegt und im Rahmen der jährlichen Überprüfung des Wasserrechts entsprechende Änderungen zu regeln sind.

Durch die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen und auch schon mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine mögliche Störung des im Raum brütenden Kiebitzes bei seiner Nahrungssuche nicht auszuschließen. Hier besteht mit den geplanten Anpflanzungen im Rahmen des Ausgleichs möglicherweise ein Zielkonflikt. Aufgrund der hohen Mobilität dieser Arten ist allerdings damit zu rechnen, dass diese die im Umfeld ausreichend vorhandenen Ersatzhabitate annehmen werden.

Empfehlung:

In einer Zusammenfassung der Vorprüfung kann festgehalten werden, dass die im Zuge der Erweiterungsabsichten und Produktionssteigerungen der Fa. Crespel & Deiters in Ibbenbüren durchgeführten Ermittlungen zu den Schutzgütern im Sinne des UVPG zu keinen weiteren erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben geführt haben, als die, die schon im Rahmen der verschiedenen Planungen, Untersuchungen und Prognosen festgestellt wurden (z. B. hinsichtlich des Lärms).

Mit der durchgeführten Einzelbeschreibung der Auswirkungen wird gleichzeitig auch auf die notwendigen Maßnahmen und Schritte verwiesen, die bei deutlich vorhandenen Beeinträchtigungen im Sinne einer Konfliktvermeidung und -verminderung oder als Ausgleich einzusetzen sind, um die jeweilige Auswirkung unter eine Erheblichkeitsschwelle zu drücken.

Bei Realisierung aller dieser Maßnahmen können letztendlich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben identifiziert werden.

Weitere fachliche Untersuchungen und die Durchführung einer formalen UVP erscheinen vor diesem Hintergrund entbehrlich, auch, da durch die Produktionssteigerung auf 15 t/h eine Überschreitung des Prüfwertes um lediglich 20 % stattfindet und nicht etwa ein Mehrfaches beträgt (vgl. dazu § 3 c UVPG). Außerdem liegen mit den bisher vorgelegten Untersuchungen schon alle UVP-relevanten Fachuntersuchungen vor."

243

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Hinweis: Auf die Aspekte des Immissionsschutzes und der daraus erfolgten Gliederung wird unten noch gesondert eingegangen.

Im westlichen Teilbereich wird das vorhandene Betriebsgelände der Fa. Crespel & Deiters planungsrechtlich als *Gewerbe- und Industriegebiete* erfasst und erweitert.

Die geplanten *Gewerbe- und Industriegebiete* werden differenziert gegliedert. Die beabsichtigten Erweiterungen des vorhandenen Betriebes werden dabei konkret berücksichtigt und der Immissionsschutz zugunsten der Umgebung erhalten. So wird der Kernbereich für ein Industriegebiet vorgesehen, das von abgestuften Gewerbegebieten eingefasst und umrahmt wird. In der Praxis ist es von der Fa. Crespel & Deiters beabsichtigt, in das Industriegebiet nach und nach die emittierenden Betriebsabläufe zu verlagern (s. a. „Immissionsschutz“).

In den Gewerbegebieten sind keine Betriebe der Abstandsklasse I-V, I-VI bzw. I-VII, und in den Industriegebieten keine Betriebe der Abstandsklasse I-IV gemäß Abstandliste 1998 zulässig.

Ergänzend dazu ist in Teilbereichen die Betriebsart 123 („Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen“) als zulässig festgesetzt, da auf diese Weise der hier seit über 145 Jahren ansässige Betrieb Crespel & Deiters seine planungsrechtliche Zulässigkeit behält und Erweiterungen ermöglicht werden. Allerdings kommt es im Nahbereich gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung zu erheblichen Abweichungen gegenüber den Festsetzungen aus der o. g. Abstandsklassifizierung. Daher sind hier genehmigungspflichtige Veränderungen und Erweiterungen nur ausnahmsweise unter Nachweis des Immissionsschutzes zulässig.

In den besonders markierten Gewerbegebieten ist der örtlich ansässige Betrieb mit der Betriebsart Nr. 123 („Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen“) aus der Abstandliste 1998 zulässig, jedoch sind genehmigungspflichtige Veränderungen und Erweiterungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall der erforderliche Immissionsschutz für die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Betriebes nachgewiesen wird.

Generell werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um langfristig gesehen eine eventuelle Fehlentwicklung der Nutzung in dieser Stadtrandlage zu unterbinden.

In den Gewerbegebieten sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und in den Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO („Vergnügungsstätten“) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Um den aktiven Einzelhandel im Stadtkern von Ibbenbüren nicht zu belasten, werden Einzelhandelsverkaufsflächen wie bisher im Angebot konkret beschränkt und zentrumstypische Sortimente ausgeschlossen.

In Einzelhandelsbetrieben sind folgende Sortimente unzulässig:

- Lebensmittel aller Art, einschl. Getränke,
- Drogeriewaren,
- Parfümerieartikel,
- Arzneimittel,
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften,
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Schuhe,
- Haus- und Heimtextilien,
- Bastelartikel, Papier und Schreibwaren,
- Kunstgewerbe und Antiquitäten,
- Uhren und Schmuckwaren,
- Spielwaren, und Sportartikel,
- Baby- und Kinderwaren,
- Haushaltswaren,
- Glaswaren und Porzellan,
- Optik- und Fotoartikel,
- Musikalien und Schallplatten, CD's u. ä.
- Kleinteiliges Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche,
- Elektrohaushaltsgeräte (Klein- u. Großgeräte einschl. sog. "weißer Ware")
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik für den Privatgebrauch (Radio, Fernsehgeräte, Video- und DVD-Geräte, HiFi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Computer),
- Campingartikel, Fahrräder,
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel,
- Schnittblumen.

Die vorhandene Wohnbebauung an der „Groner Allee“ wird als *Mischgebiet* entsprechend der Darstellung *Gemischte Baufläche* in dem geänderten Flächennutzungsplan festgesetzt.

Hierbei wird die Historie der Häuser, die gegenwärtige Rechtssituation und die zukünftige städtebauliche Entwicklung berücksichtigt.

Die meisten der insgesamt 9 Gebäude wurden ab ca. 1930 von der Stadt Ibbenbüren für städtische Beamte und Bedienstete errichtet. Später übernahmen die Bewohner die Häuser ins Eigentum.

Die Häuser wurden fern der geschlossenen Ortslage im freien Außenbereich gebaut. Sie haben bis heute keinen stadträumlichen Anschluss an die Siedlungsbereiche der Stadt Ibbenbüren erhalten. (Die nächste geschlossene Wohnsiedlung „Auf dem Trüssel“ ist mehr als 350 m Luftlinie entfernt.)

Der derzeitige Schutzstatus der Wohnhäuser beruht auf der üblichen immissionschutzrechtlichen Einstufung als „Wohnhäuser im Außenbereich“ mit den zulässigen Immissionswerten, die vergleichbar mit denen eines „Mischgebietes“ sind.

Desweiteren wird der enge räumliche Zusammenhang zwischen Wohnen und Gewerbebetrieb Crespel & Deiters planungsrechtlich als „gemischte Nutzung“ dieses Bereiches angesehen.

Für die zukünftige Nutzung der Gebäude und Grundstücke bietet nun die Ausweisung eines „Mischgebietes“ stadtraumverträgliche und liegenschaftlich angemessene Möglichkeiten und Perspektiven im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Unter Ausnutzung von Synergieeffekten mit den Gewerbebetrieben an der Groner Allee (und zukünftig auch an der Rudolph-Diesel-Straße) wird an dieser Stelle ein Angebot für „Wohnen und Arbeiten“ auf dem selben Grundstück bzw. in unmittelbarer Nähe geschaffen.

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang des Schierloher Mühlenweges zum Teil keine Wohnungen bzw. Wohnräume für den dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig, d. h. zusätzliche Bauplätze für Wohnhäuser werden nicht geschaffen. Diese Einschränkung erlaubt eine größere, gewerblich nutzbare Baufläche innerhalb des Mischgebietes, aber die Immissionsproblematik für Wohnnutzungen gegenüber der Fa. Crespel & Deiters wird dadurch nicht ausgeweitet.

In den Mischgebieten sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen keine Wohnungen oder Wohnräume zum dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig.

Die vorhandenen Betriebsgebäude auf der östlichen Seite der Groner Allee, u. a. mit Wohnnutzungen, werden in *Gewerbegebieten mit zulässigen Betriebswohnungen* erfasst. Ansonsten sind in den Gewerbegebieten, wie schon bisher im bestehenden Bebauungsplan Betriebswohnungen grundsätzlich ausgeschlossen.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“) nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, ansonsten sind diese Wohnungen, auch ausnahmsweise, unzulässig.

Im Rahmen der erweiterten Bestandsicherung werden die üblichen Regelungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehen und genehmigt sind, allgemein zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die eingesetzten *Grundflächenzahlen* von 0,3 bis 0,8 orientieren sich an den vorhandenen und geplanten Baumaßnahmen. Aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelungen durch Zufahrten, Parkplätze und dergleichen wird die zulässige Überschreitung (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) auf 0,85 festgelegt.

Die *Höhe der baulichen Anlagen* ist in den Gewerbegebiet ausdrücklich begrenzt. Die maximalen Höhen westlich der Groner Allee werden zwischen 83 und 130 m über NN festgesetzt (bei Geländehöhen von 60,0 bis 67,0 m ü. NN). Die Begrenzungsmaße basieren auf der landschaftsgestalterischen Planung sowie auf den vorhandenen Gebäudehöhen (Silogebäude). Die Gewerbegebiete östlich der Groner Allee haben Maximalhöhen von 7,0 bis 15,0 m über Grund, angepasst an die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 86. Die Mischgebiete an der Groner Allee erhalten als Höhenbegrenzung nur die zulässige Zahl der Vollgeschosse: entsprechend des Bestandes auf der Westseite ein Vollgeschoss und auf der Ostseite höchstens zwei Vollgeschosse.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der größeren Gebäudeabmessungen in Gewerbe- und Industriegebieten wird die Standard-Längenbegrenzung (auf 50 m) in der *offenen Bauweise* aufgehoben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zusammenhängend und großräumig ausgewiesen. Wertvolle Baumbestände werden ausgespart.

Entlang der Grundstücksgrenze zum „Gut Grone“; Groner Allee 72, ist seit langem eine beidseitige Grenzbebauung vorhanden, die Baugrenzen berücksichtigen diesen Bestand.

6.4 Verkehrserschließung

Die neuen Gewerbe- und Industriegebiete sowie die vorhandenen Betriebsanlagen der Fa. Crespel & Deiters werden zukünftig über eine neue Erschließungsstraße durch das Gewerbegebiet Ibbenbüren Süd erreicht. Die bisherigen Zufahrtsstraßen werden dadurch entlastet. Die neue Erschließungsstraße endet mit einer Wendemöglichkeit für Lkw auf dem „Schierloher Mühlenweg“.

Die zukünftige Verkehrsführung auf der „Groner Allee“ ist wie folgt geplant:

- Es wird die „Groner Allee“ von Süden aus kommend an die neue querende Erschließungsstraße angebunden.
- Dagegen wird das Teilstück nördlich der Erschließungsstraße im Bereich der vorhandenen Wohnhäuser als Sackgasse ausgebildet und nur mit einem Fuß- und Radweg mit der neuen Erschließungsstraße verknüpft.
- Der „Schierloher Mühlenweg“ wird im östlichen Teilstück für Kfz öffentlich befahrbar ausgebaut (zum Ausgleich der o. g. Unterbrechung auf der „Groner Allee“).
- Die „Rudolf-Diesel-Straße“ wird von der „Groner Allee“ abgebunden und mit einer Wendemöglichkeit für Lkw versehen. Dies reicht für eine flächensparende Erschließung der neuen Gewerbe-Baugrundstücke aus. In dem westlichen Teilstück (in dem bisherigen Anschluss an die „Groner Allee“) kann der Schwerlastverkehr entfallen und der Abschnitt verkehrsberuhigt werden.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger erfolgen.

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung.

Die vorhandenen Hauptversorgungsleitungen, die im Bereich der Gewerbegebiete unterirdisch verlaufen, sind im Bebauungsplan eingetragen und müssen bei Baumaßnahmen beachtet, gegebenenfalls umgelegt werden.

Die vorhandenen, unterirdischen Gas-, Strom-, Trinkwasser- und Schmutzwasser-Leitungen sind zu berücksichtigen. Insbesondere innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger vorzunehmen, ggfs. sind die Leitungen zu verlegen.

Auf die vorhandenen Erdgasleitungen sowie auf die Erdgas-Regelanlage am Schierloher Mühlenweg - Einmündung Groner Allee ist bei der Ausführung der Lärmschutzanlagen Nr. 2 bzw. 4 besonders Rücksicht zu nehmen.

Die Richtfunktrasse „Osterwick – Ibbenbüren“ bleibt unberührt.

Die Schmutz- und Produktionswasserentsorgung der Fa. Crespel & Deiters kann bis auf weiteres auf der Grundlage der bestehenden Genehmigungen erfolgen.

6.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Boden-, Natur oder Baudenkmale vorhanden, bzw. bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis auf das Verhalten bei Auffälligkeiten im Bebauungsplan aufgenommen.

6.7 Waldflächen

Die im Geltungsbereich vorhandene kleine Waldfläche wird als *Grünflächen mit Baumerhaltungsbindung* festgesetzt; eine dafür forstrechtlich erforderliche Ersatzaufforstung wird in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde auf dem Flurstück 42, Flur 76, vorgenommen.

Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzte kleine *Fläche für Wald* wurde noch nicht realisiert und ist aus heutiger Sicht, u. a. aufgrund der zu geringen Abstände zur vorhandenen Bebauung an der Groner Allee, nicht sinnvoll umsetzbar. Sie wird ersatzlos aufgehoben und es wird hier eine *Grünfläche* festgesetzt.

6.8 Gewässer

Das vorhandene Stillgewässer „Knochenteich“ sowie das Gewässer II. Ordnung Nr. 1070 werden im Bebauungsplan eingetragen. Die Gewässer und ihr nahes Umfeld liegen innerhalb einer *privaten Grünfläche* und werden nicht verändert.

Der südwestlich gelegene „Heiteich“ bleibt unberührt. Ein vorhandener, offener Verbindungsgraben zum „Knochenteich“ kann weitgehend unverändert bleiben. Lediglich im Bereich der neuen Erschließungsstraße wird sich eine Verrohrung zur Querung der Straße ergeben.

6.9 Landwirtschaft und Jagd

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Landwirtschaft und der Jagd im näheren Umfeld nicht beeinträchtigt.

Der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Helmer (Gut Grone), Groner Alle 72, liegt weiterhin außerhalb der geplanten Gewerbegebiete. Zwar ist die Hofstelle im Flächenutzungsplan als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt, jedoch ist eine Umsetzung dieser Darstellung in die verbindliche Bauleitplanung derzeit nicht vorgesehen. Die landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort sind durch die vorhandenen Nachbarnutzungen beschränkt. Die Ausweisung neuer, westlich angrenzender Gewerbegebiete wirkt sich daher auf die Rechtssituation des Betriebes nicht beeinträchtigend aus.

6.10 Kompensationsmaßnahmen, Grünflächen, Pflanzgebote, -erhaltungsgebote

Ausschlussgründe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegen eine Ausweisung der Gewerbegebiete liegen nicht vor. Die Umweltverträglichkeit ist gegeben, da überwiegend schon bisher baulich oder technisch genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Die in Westen vorgesehene Erweiterung betrifft nur Ackerflächen als geringwertige Biotope.

Die Festsetzung der Gewerbegebiete bedeutet eine Veränderung des naturräumlichen Eingriffes gegenüber dem jetzigen Rechtszustand. Hierbei ist die zur Zeit schon tatsächliche und rechtlich zulässige Nutzung auf dem Betriebsgelände zu berücksichtigen.

245

Ein Grünordnungsplan mit einer detaillierten Eingriffsbilanzierung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Der Eingriff kann weitestgehend im Bebauungsplan ausgeglichen werden, insbesondere auf den *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft*. Darüber hinaus sind externe Ausgleichsmaßnahmen an der Ibbenbürener Aa vorgesehen.

- Die umrahmenden *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft* und eine angrenzende *Grünfläche* sollen das neue Gewerbegebiet verträglich in die Landschaft einbinden. Zusammen mit den vorhandenen, reizvollen Landschaftselementen wie Wallhecken, Gehölzen, Teichen, Wald- und Wiesenflächen wird eine optisch und biologisch angemessene Einbindung vorgesehen. Die Nähe zur „Ibbenbürener Aa“, der attraktive Naherholungsraum sowie die naturräumliche Verbindung zum Höhenzug „Teutoburger Wald“ wird dabei berücksichtigt. Für die Gestaltung der Flächen werden in dem anliegenden Grünordnungsplan detaillierte Aussagen getroffen.

Hinweis aus der Allgemeinen UVP-Vorprüfung: „Durch die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen und auch schon mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine mögliche Störung des im Raum brütenden Kiebitzes bei seiner Nahrungssuche nicht auszuschließen. Hier besteht mit den geplanten Anpflanzungen im Rahmen des Ausgleichs möglicherweise ein Zielkonflikt. Aufgrund der hohen Mobilität dieser Arten ist allerdings damit zu rechnen, dass diese die im Umfeld ausreichend vorhandenen Ersatzhabitate annehmen werden.“

- Die südlich und nördlich der Mischgebiete festgesetzten *privaten Grünflächen* schaffen einen Abstand zu den Gewerbegrundstücken sowie zu der neuen Erschließungsstraße. Innerhalb der Grünflächen ist eine Geländemodellierung zulässig und vorgesehen.
- Die *privaten Grünflächen* am „Knochenteich“ sowie die eingetragenen *Baumerhaltungsgebote* sichern den wertvollen Vegetationsbestand.

Die detaillierten Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen sind in der Eingriffsermittlung des Grünordnungsplanes (Berechnung entsprechend dem „Osnabrücker Modell“) aufgeführt. Hiernach sind die Eingriffe nahezu vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichbar, insbesondere durch die *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft* im westlichen Planbereich. Die Anlage von Feldhecken, extensiv genutztem Grünland u. a. m. schaffen eine deutliche Aufwertung der bisherigen Ackerfläche.

Ein verbleibendes Defizit von rund 1.500 WE wird extern östlich des Heiteiches in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ausgeglichen.

Es sind auf dem Flurstück 42, Flur 76, im wesentlichen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 460 m² Gehölzanpflanzungen,
- 4.560 m² Waldrandergänzungen und
- 5.730 m² Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen dabei nicht nur eine biologische Aufwertung der Flächen, sondern schirmen als Puffer- und Übergangzone auch das Gewässer „Heiteich“ vor den Einflüssen aus dem Gewerbegebiet und der neuen Erschließungsstraße ab.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein halbes Jahr nach Inanspruchnahme bei neuen Bauvorhaben umzusetzen.

6.11 Immissionsschutz

Allgemein:

Für den Immissionsschutz der umliegenden Wohnbebauungen im Außenbereich, der Wohnbebauungen an der Groner Allee und der Wohngebiete nördlich der Ibbenbürener Aa werden die Gewerbe- und Industriegebiete gemäß der Regelungen des Abstandserlasses 1998 gegliedert.

Wie gewöhnlich können gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise Betriebe einer nächsten Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste, bzw. der Abstandsklasse VII in Ausschlussgebieten von I-VII, ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.

Im Laufe dieses Verfahrens sind gutachterliche Untersuchungen und Prognosen zu Geruchs- und Lärmimmissionen im Umfeld des Betriebes Crespel & Deiters erstellt worden, um über die theoretische Bauleitplanung hinaus, konkrete Abschätzungen für die praktische Realisierung der geplanten Erweiterungen und Maßnahmen zu erhalten:

- „Geräuschprognose und Durchführung von Lärminderungsmaßnahmen an vorgegebenen Immissionsorten im Rahmen der Bauleitplanung“, Ingenieurbüro Rahm, Gütersloh, vom 03.12.2002 nebst Ergänzungen vom 01.02.2003
- „Ermittlung der Geruchsemissionen und Geruchsimmisionen“, DEKRA Umwelt GmbH, Stuttgart, vom 31.01.2003

Zum Lärmgutachten:

Dieses Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan angefügt. Im Ergebnis ist nach Durchführung der geplanten Lärminderungsmaßnahmen (Planungszustand 2b) keine Überschreitung der Richtwerte an den relevanten Immissionsorten zu erwarten. Bei der Ermittlung der zukünftigen Lärmimmissionen sind die produktionsbedingten Lärmquellen, die Anlieferverkehre und der öffentliche Straßenverkehr berücksichtigt worden. Dabei sind in die Berechnungen erhebliche Aufschläge auf die konkret erwarteten Verkehrsmengen im Sinne einer vorbeugenden Schutzwirkung vor eventuellen Verkehrszunahmen eingeflossen.

Die Lärminderungsmaßnahmen werden, soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, in dem Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft insbesondere aktive Lärmschutzanlagen (Wände und/oder Wälle) entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen (siehe unten). Die Festsetzungen entsprechen genau den Vorgaben des Gutachtens.

Betriebsinterne Lärminderungspotentiale sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Rahmen von Einzelgenehmigungen neuer Anlagen zu bestimmen und umzusetzen.

Zum Geruchsgutachten:

Die Untersuchungen der Geruchsbelastungen aus der vorhandenen und geplanten Produktion und Verregnung haben keine unmittelbare Relevanz für diese Bauleitplanung. Das Gutachten ist jedoch als informative Anlage und als Bestandteil der Allgemeinen UVP-Vorprüfung dem Bebauungsplan beigefügt. Es basiert auf theoretischen Ausbreitungsberechnungen sowie praktischen Messungen der Emissionen und Immissionen (Fahnenbegehungen). Bei den Messungen wurde probeweise schon mit einer erhöhten Produktion gefahren (14 t/h), um den späteren Gegebenheiten möglichst konkret zu entsprechen.

Allgemeiner Hinweis:

Bei der zukünftigen Nutzung der neu geplanten Gewerbe- und Industriegebiete ist zu beachten, dass der vorhandene Betrieb Crespel & Deiters die zulässigen Lärm- und Geruchsimmisionswerte für die nah gelegene Wohnbebauung (Mischgebiet an der Groner Allee) nahezu vollständig ausschöpft. Die vorliegende Angebotsplanung der GE- und GI-Gebiete westlich des vorhandenen Betriebsstandortes ist daher in der Praxis primär nicht für die Ansiedlung neuer, zusätzlich emittierender Unternehmen vorgesehen, sondern bietet Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Fa. Crespel & Deiters zur Optimierung der Betriebsvorgänge und Verringerung der Immissionsbelastungen.

Crespel & Deiters:

Den Interessen des seit über 145 Jahren bestehenden Betriebes sowie der vorhandenen Wohnanlieger in der Umgebung wird im Sinne des Gebotes zu einer gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen. Es werden rechtlich unzumutbare Immissionsbelastungen ausgeschlossen, wie auch der Betrieb die planungsrechtliche Zulässigkeit an seinem Standort behält. Die örtlich vorhandenen geringen Abstände können durch diese Bauleitplanung nicht vergrößert werden, jedoch werden alle relevanten Veränderungen und Erweiterungen im Nahbereich zu den Wohnbauungen im Zuge der bauaufsichtlichen bzw. BImSch-Genehmigungsverfahren konkret im Einzelfall auf ihre Emissionen und Auswirkungen geprüft.

Die Grundsätze des Abstandserlasses 1998 für die Planung in einer gewachsenen Gemengelage (2.2.2.1) werden unter Berücksichtigung der eingangs genannten Planungsziele erfüllt. Dem Verbesserungsgebot entsprechend werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum **aktiven** Immissionsschutz festgesetzt bzw. vorbereitet:

- Bau einer neuen Erschließungsstraße für eine Verlegung der Anlieferung in das Innere des Betriebsgeländes;
- im Süden neue Lärmschutzwände/-wälle entlang der neuen Erschließungsstraße;
- Sicherung und Erweiterung der Lärmschutzwände/-wälle entlang des Schierloher Mühlenweges;
- Ausweisung von neuen Industriegebietsflächen zur betrieblichen Erweiterung und Verlagerung nach Westen für eine Vergrößerung der Abstände zu den Wohnbauungen an der Groner Allee;
- Aufgabe der bisherigen Verrieselung von Produktionsabwässern im unmittelbaren Umfeld der Firma, stattdessen Ausweisung von Flächen zur Entwicklung, zur Pflege und zum Schutz der Landschaft mit sehr geringer landwirtschaftlicher Nutzung ohne Verrieselung.

*Hinweis: Eventuelle **passive** Schutzmaßnahmen an den Wohnhäusern u. a. gegen Verkehrslärmimmissionen werden im Interesse der Bewohner bei den gutachterlichen Immissionsschutzermittlungen nicht angesetzt und ihnen im Bebauungsplan nicht auferlegt.*

Wohnbebauung an der Groner Allee:

Die Wohnbebauung an der Groner Allee erfährt eine besondere Schutzstellung:

- a) Aus den o. g. Zusammenhängen wird der Bereich als *Mischgebiet* festgesetzt. Dies betrifft unter anderem das Verhältnis der Wohnbebauung zu dem Gewerbegebiet der Fa. Crespel & Deiters. Hier ist eine dauernde Vorbelastung, ausgehend von dem bestehenden Betrieb, gegeben.

Durch die Integration der vorhandenen Wohnhäuser in ein *Mischgebiet* bleiben die bisherigen Schutzansprüche der Bewohner unverändert erhalten, d. h. die Immissionsgrenzwerte bleiben gegenüber dem Ist-Zustand („Wohnen im Außenbereich“) gleich.

Durch die geplanten Erweiterungen der Fa. Crespel & Deiters ist eine gewisse Verbesserung anzunehmen, da insbesondere die neue Erschließungsstraße eine Verlagerung der lärmintensiven Logistik von der bisherigen Platzierung an der Groner Allee in das Innere des Betriebsgeländes ermöglichen soll. Die Betriebsgebäude werden dann einen abschirmenden Riegel zur Groner Allee darstellen.

Der Verkehrslärm auf der neuen Erschließungsstraße wird durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) abgeschirmt. Die Lärmschutzmaßnahmen werden dabei nicht nur auf die konkret anstehenden Betriebserweiterungen, sondern vorsorglich auf einen möglichen Endausbau des Betriebsgeländes dimensioniert.

Als Lärmschutzanlagen sind in dem Schallgutachten ermittelt und im entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt

- Lärmschutzwand/-wall Nr. 1: Höhe 3,50 m Länge mind. 65 m
- Lärmschutzwand/-wall Nr. 2: Höhe 3,00 m Länge mind. 90 m
- Lärmschutzwand/-wall Nr. 3: Höhe 2,00 m Länge mind. 35 m

Im Kreuzungsbereich mit der „Groner Allee“ darf der lichte Abstand zwischen der Wand Nr. 1 und Nr. 2 maximal 10 m betragen. Die Wände sind dabei in voller Höhe auszubilden. Diese Durchlassbreite bildet einen technischen Kompromiss, um sowohl eine angemessene Schallschutzwirkung zu erhalten, als auch den landschaftsgestalterisch wichtigen Durchblick entlang der langen Achse „Groner Allee“ und die Verbindung in den Freiraum (Tecklenburger Wald) zu wahren.

Die Wand Nr. 3 muss ohne Abstand an die Wand Nr. 2 anschließen.

Eine vorhandene Lärmschutzanlage (Wall) entlang des Schierloher Mühlenweges (zur Abschirmung eines bestehenden Parkplatzes) wird in einer Grünfläche erfasst. Die maßgebende Höhe des Lärmschutzes wird auf 3,00 m erhöht.

- Lärmschutzwand/-wall Nr. 4: Höhe 3,00 m Länge mind. 80 m

Hinweis: Die Vorbelastung der Wohnbebauung durch den derzeitigen Verkehrslärm der südlich gelegenen Autobahn A 30 wird durch die vorstehend beschriebene Lärmschutzmaßnahme voraussichtlich nur gering gemindert, da die Abschirmung sich in einem relativ großen Abstand zur Lärmquelle befindet und damit gegenüber dem Autobahnlärm nur einen geringen Wirkungsgrad aufweisen kann.

- b) Gegenüber den rechtskräftig geplanten Gewerbegebieten im Südosten (bisheriges Gewerbegebiet Ibbenbüren Süd) wurde im Rahmen der damaligen Bebauungsplan-Aufstellung den Anwohnern zugesichert, die Wohnlage in seinen Immissionsgrenzwerten wie ein *Allgemeines Wohngebiet* zu behandeln. Dies wird aufrecht erhalten, es wird wie bisher ein höherer Schutzgrad angesetzt. So sind im Nahbereich alle Betriebe, die in der Abstandsliste erfasst sind (Abstandsklasse I – VII), allgemein ausgeschlossen, so dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vergleichbar einem *Mischgebiet*). Desweiteren ist bei der Ansiedlung die Summenbildung aller Immissionen zu beachten.

Im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 war südöstlich der Wohnbebauung eine Geländemodellierung mit einer geplanten Höhe von 3 bis 4 m winkelförmig eingetragen. Der südliche Schenkel der Aufwallung wird nun durch die festgesetzte Lärmschutzanlage Nr. 1 mit einer Höhe von 3,50 m ersetzt.

Auch die östlichen Geländeaufschüttungen bleiben weiterhin eingetragen. Allerdings wird dabei die Höhe nicht mehr vorgeschrieben, da es sich nicht um einen als notwendig ermittelten „Schutzwall“ handelt, sondern um eine Abschirmung im Interesse der Anwohner. Es wird derzeit von einer sinnvollen Wallhöhe von ca. 2 m ausgegangen, die zusammen mit einer Bepflanzung einen angemessenen Sichtschutz gewährleisten könnte, ohne allzu sehr zu verschatten. Mit den direkt betroffenen Anliegern soll die Gestaltung und Höhe vor der Ausführung konkret bestimmt werden.

Landwirtschaftliche Hofstelle Helmer „Gut Groner“, Groner Allee 72:

Die immissionsschutzrechtlichen Verhältnisse der landwirtschaftliche Hofstelle werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert. In Anbetracht eigener Emissionen und auftretender Immissionen durch die benachbarte Fa. Crespel & Deiters bleiben die bisher geltenden Vorgaben zur Immissionsbeschränkung für beide Seiten weiterhin gültig.

6.12 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten oder Kampfmittelinwirkungen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

7. Eventuelle Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Für die vorhandene Wohnbebauung an der Groner Allee wird sich nach Fertigstellung der geplanten Gewerbegebiete an der Rudolph-Diesel-Straße eine landschaftsräumliche Veränderung ergeben, durch die sich dann das Umfeld von dem derzeitigen teilweise idyllischen Landschaftsbild an der Groner Allee mit „freiem Blick in (fast) alle Richtungen“ deutlich unterscheiden wird. Wenngleich man es vor Ort jetzt noch nicht wahrnimmt, ist dies jedoch schon seit Jahren durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren Süd“ rechtskräftig vorbereitet worden. Die südliche Erschließungsstraße nebst ihren Lärmschutzanlagen wird nun diesen Eindruck einer Eingrenzung des Umfeldes für die Wohnanlieger verstärken.

In Abwägung der oben aufgeführten Vorteile durch die neue Erschließung des Firmengeländes, immissionstechnisch auch für die Wohnanlieger, werden die landschaftsgestalterischen Nachteile als hinnehmbar angesehen. Zur Aufwertung der unmittelbaren Umgebung werden 35 - 60 m breite, umlaufende, private Grünflächen als deutliche Abstände zu den Gewerbegebieten im Südosten und zu der Erschließungsstraße im Süden festgesetzt.

Für die zukünftige Entwicklung dieses Mischgebietes an der Groner Allee bestehen vielfältige, sich städtebaulich verträglich einfügende Möglichkeiten für Nutzungsmischungen aus Kleingewerbe, Dienstleistungen und Wohnen, so dass den Anliegern eine wirtschaftlich attraktive Perspektive für ihre Liegenschaften geboten wird.

Durch die Integration der bestehenden Gebäude an der Groner Allee in diesen Bebauungsplan sind dort zukünftig bauliche Veränderungen oder Erweiterungen wesentlich vereinfachter als bisher im Außenbereich bauaufsichtlich zu genehmigen (vorausgesetzt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erfüllt).

Über die oben aufgeführten Auswirkungen hinaus werden keine ungewöhnlichen Folgen oder Risiken durch diesen Bebauungsplan erwartet.

8. Rechtgrundlagen

In der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung:

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439 / SGV NRW 2129).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129).

Abstanderlass 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I Nr. 48 S. 2350).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).

Aufgestellt: Ibbenbüren, Emsdetten, im Februar 2003

