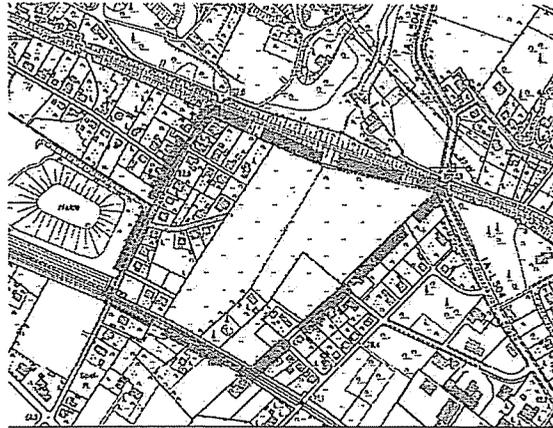


147



Stadt Ibbenbüren

Bebauungsplan Nr. 56

„In der Nordfeldmark“

Satzung - Stand 14.06.2004

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Bearbeitung:

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

Bauleitplanung:

Flick Ingenieurgemeinschaft GmbH
Neumarkt 31
49477 Ibbenbüren
Tel. 05451 - 9105 - 3
Fax 05451 - 9105 - 55
eMail: info@ing-flick.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. Bisherige Nutzung	3
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	3
6. Verfahrensablauf	3
7. Inhalt des Bebauungsplanes	4
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7.2 Überbaubare Flächen	4
7.3 Verkehrskonzept	4
7.4 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	5
7.5 Ver- und Entsorgung	5
7.6 Infrastruktur	5
7.7 Grünflächen	5
7.8 Pflanzgebote	6
7.9 Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation	6
7.10 Waldflächen	7
7.11 Gewässer	7
7.12 Landwirtschaft, Jagd	7
7.13 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
7.14 Immissionsschutz	7
7.14.1 Gerüche:	7
7.14.2 Eisenbahnverkehrslärm:	8
7.14.3 Straßenverkehrslärm:	9
7.14.4 Gewerbelärm:	9
7.15 Altlasten und Kampfmittel	9
7.16 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
7.17 Örtliche Bauvorschriften	9
8. Städtebauliche Flächenwerte	10
9. Eventuelle Nebenwirkungen und Risikoabschätzung	10

148

Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um für den Bereich zwischen den Straßen „Rodenweg“ und „In der Nordfeldmark“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Ziel der Planung ist es dabei insbesondere, die Lücke zwischen den beiden Siedlungsflächen für eine neue Wohnbebauung zu erschließen.

Die schon bebauten Flächen östlich des „Rodenweg“ werden aus der bisherigen Außenbereichssatzung mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes integriert. Hierdurch soll dort die Möglichkeit vereinfacht eröffnet werden, übergroße Grundstücke zu teilen und zusätzliche Baugrundstücke im erschlossenen Bestand zu schaffen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 8,8 ha liegt im Westen der Stadt Ibbenbüren in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum. Das Plangebiet wird begrenzt

- o im Westen durch den „Rodenweg“
- o im Norden durch den Bahndamm der „Zechenbahn“
- o im Osten durch die Straße „In der Nordfeldmark“ und
- o im Süden durch die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG.



Das Gelände weist eine gleichmäßige Südwesthanglage auf.

3. Übergeordnetes Planungsrecht

Das Plangebiet wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als ein *Wohnsiedlungsbereich* vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt in der Fassung der zur Zeit sich im Verfahren befindlichen Änderung eine Wohnbaufläche dar. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entfällt.

Der Bebauungsplan wird somit aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

4. Bisherige Nutzung

An den Straßen „Rodenweg“ und „In der Nordfeldmark“ sind seit langem schon Wohnbebauungen vorhanden. Diese werden in ihrem Bestand nicht berührt.

Der bisher unbebaute Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im südlichen Bereich entlang der Flurstücke Nr. 66 und 67 befinden sich große Laubbäume.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 3c (1) Satz 1 UVPG durchgeführt werden, da als neu bebaubare Grundfläche weniger als 18.000 m² zu erwarten sind (s. a. UVPG Anlage 1 Nr. 18.7).

6. Verfahrensablauf

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB wurde eine kleine, geplante Stichstraße im Flurstück 976 in ihrer Lage, Form und Anbindung insofern verändert, als dass sie nunmehr von Süden aus in die bisher unbebauten Grundstücksflächen führt und rund 120 m² kleiner ausfällt. Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt. Diese Änderung wurde (wie in einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB) mit den betroffenen Anliegern und Trägern öffentlicher Belange positiv abgestimmt. Auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3(3) BauGB konnte daher verzichtet werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Hierbei werden die gemäß § 4 (3) 1., 3., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um dem umgebenden Gebietscharakter sowie erfahrungsgemäß den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Betriebe bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

In den Baugebieten ist die zulässige Bauweise und Dichte für eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, im Bereich der bestehenden Wohnbebauung mit verhältnismäßig großen Grundstücken wird die Grundflächenzahl auf 0,3, in den neuen Baugebieten auf 0,4 begrenzt.

Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO werden dabei auf max. 25 % begrenzt, um die Bodenfunktionen möglichst weitreichend zu erhalten.

In dem gesamten Gebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus = 2 Gebäude). Mit dieser Begrenzung wird der Gebietscharakter zur überwiegenden Eigennutzung der Wohnhäuser, ggfs. mit einer Einlieger- oder Zweitwohnung, bestimmt.

Generell sind überall 2 Vollgeschosse bauordnungsrechtlich zulässig, jedoch bestimmt die maximale Traufhöhe von 4,10 m mit Sattel- oder gegeneinander gesetzten Pultdächern bei einer Dachneigung von 42° bis 52° die Höhe und Gestaltung der Gebäude insoweit, dass alle Gebäude große Dachansichten mit deutlich kleineren Wandansichten aufweisen werden. Diese „Häuser mit großen Dächern“ entsprechen der üblichen Einfamilienhaus-Architektur mit ländlichem Charakter. (S. a. u. „Örtliche Bauvorschriften“.)

7.2 Überbaubare Flächen

Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten (frontal 5,0 m, seitlich 0,5 m). Diese Abstände sind erforderlich, um eine Verunstaltung der Grundstücksansichten vom öffentlichen Raum aus zu vermeiden.

7.3 Verkehrskonzept

Die Fernerschließung des Wohngebietes erfolgt vom „Rodenweg“ und über die Anbindung zur „Glücksburger Straße“.

Eine Verbindung dieser beiden Straßen im Plangebiet ist aus verkehrstechnischen Aspekten zur gleichmäßigen und allseitigen Verteilung des vorhandenen und neu zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs vorgesehen. Dabei wird allerdings zur Vermeidung von ungewünschten Durchgangsverkehren der Ausbau bewusst eng und verschwenkt vorgenommen.

Als innere Erschließung werden verkehrsberuhigte Wohnstraßen in Schleifenform und Stichstraßen angelegt. Dabei wird an die vorhandenen Straßenansätze angeknüpft.

Im nordöstlichen Bereich ist ein kleiner Stich vom Wendeplatz aus nach Osten ausgewiesen; hiermit wird ein späterer Anschluss an die geplante Wohnstraße im Bebauungsplan Nr. 140 „An der Glashütte“ ermöglicht.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes sind schon Erschließungsstraßen vom „Rodenweg“ vorhanden, die als öffentliche Verkehrsflächen übernommen werden. Die Kreuzungsbereiche werden zusätzlich mit Ausrundungen versehen, die verkehrssicherheitstechnisch erforderlich sind. Zwei kleine, neue Stichstraßen führen dabei in die zurückliegenden, bisher noch nicht bebauten Grundstücksflächen.

144

7.4 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Busverbindungen auf der „Glücksburger Straße“ an den ÖPNV angebunden (Haltestelle in ca. 80 m Entfernung).

Eine Umlegung der Buslinie 233 (auf dem „Püßelbürener Damm“) zur besseren Erreichbarkeit einer Haltestelle im Siedlungsgebiet wird derzeit geprüft.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger über die Straßen „Rodenweg“ und „In der Nordfeldmark“ erfolgen.

Eine technische Regenwasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse auf dem Gelände nicht möglich, so dass eine Regenwasserbewirtschaftung in Form einer Rückhaltung vorgesehen wird. Am tiefsten Geländebereich wird dafür ein Regenwasserrückhaltebecken im Bebauungsplan eingetragen.

Die vorhandene 10-kV-Strom-Freileitung über dem Plangebiet wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Erdkabel verlegt. Ebenso wird die MD-Gas-Leitung, die derzeit das Plangebiet durchquert, in die zukünftigen Straßenverkehrsflächen umgelegt.

Im Bereich des Bebauungsplanes verläuft in westöstlicher Richtung nördlich der Eisenbahnstrecke Osnabrück–Rheine die Trinkwassertransportleitung DN 400 zur Versorgung des nördlichen Verbandsgebietes mit den Gemeinden Recke, Hopsten und dem Industriegebiet Uffeln. Im Bereich der Transportleitung ist ein Regenrückhaltebecken eingeplant. Für den Zeitraum 2004/2005 ist eine teilweise Sanierung der Transportleitungsstrecke im gekennzeichneten Bereich vorgesehen. Derzeit verläuft die Transportleitung auf der nördlichen Seite der Bahntrasse. Im Zuge der Sanierung ist vorgesehen, im Rahmen einer Neuverlegung die Trasse zwischen der ‚Glücksburger Straße‘ und ‚Rodenweg‘ auf die südliche Seite der Bahntrasse zu verlegen. Bis zum Zeitpunkt der Verlegung wird voraussichtlich das Regenwasserrückhaltebecken erst in so verkleinerten Abmessungen erforderlich, dass sich keine Konflikte mit der Trinkwasserleitung ergeben. Bei fortschreitenden Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes wird dann die Leitung DN 400 verlegt und der Ausbau des Rückhaltebeckens auf die endgültige Größe unproblematisch vorzunehmen sein.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Ressort PTI 13, Bauherrenbüro, Dahlweg 112, 48153 Münster, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.6 Infrastruktur

Aufgrund der relativ geringen Zahl neuer Wohnhäuser werden keine umfangreichen zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, kommunale Infrastruktur gestellt.

In den neuen *Grünflächen - Parkanlagen* ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Zur Naherholung befinden sich im Norden und Süden weite Landschaftsräume in unmittelbarer Nachbarschaft.

Eine Nahversorgung ist in naher, fußläufiger Entfernung nicht vorhanden. Das nächste Lebensmittel-Angebot befindet sich in ca. 1000 m Entfernung am Püßelbürener Damm (K&K-Markt).

7.7 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird ein durchgehender Grünzug hangabwärts freigehalten. Hier sind ein Kleinkinderspielplatz, die Fußwege zur Verknüpfung der

Wohngebiete, eine Anbindung an den vorhandenen Fußweg entlang des Zechenbahndammes und Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Im südlichen Bereich können die vorhandenen Laubbäume in der öffentlichen Grünfläche erhalten und geschützt werden. Im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die die vorhandene Nutzung als unbebaute Garten-, Teich- und Wiesenfläche beschreibt.

7.8 Pflanzgebote

Pflanzgebote für Laubbäume in den Gärten sollen den biologischen Wert erhöhen und das Kleinklima verbessern. Die Standorte der Bäume sind freigestellt.

Der seitliche Abstandstreifen zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist vollflächig zu bepflanzen, um die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes zu sichern.

7.9 Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Ausschlussgründe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegen eine Ausweisung der Bauflächen sind nicht gegeben.

Biologisch aufgewertet wird das Gelände durch die Nähe zum freien Landschaftsraum. Hierdurch ergibt sich ein biologisches Potential, dass jedoch bei der derzeit intensiven Landwirtschaft und der Umrahmung durch Bahnanlagen nur in geringem Maße zur Entfaltung kommen konnte.

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Wohngebiet-Erweiterung nicht gestört, die Frischluftzufuhr aus den freien Landschaftsräumen zum Stadtkern bleibt erhalten.

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes bedeutet eine negative Veränderung des Naturraumes gegenüber dem Ist-Zustand. Zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen werden vor allem folgenden Maßnahmen eingesetzt:

- Nutzung von biologisch geringwertigen Ackerflächen
- Erhalt des vorhandenen Hecken- und Gehölzbestandes
- möglichst naturnahe Gestaltung der unversiegelten Flächen

Daneben werden zum Ausgleich der Eingriffe einige Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Pflanzgebote für Bäume
- Neuanlage von Grünflächen
- Pflanzgebote zur Eingrünung von Stellplatzanlagen und Garagen

Eine rechnerische Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW“ ergibt eine unausgeglichene Eingriffsbilanzierung, so dass die Kompensation durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes erfolgen muss.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes: 179.894 WE

Planungszustand des Untersuchungsraumes: 135.368 WE

Kompensationsdefizit innerhalb des Geltungsbereiches: 44.526 WE

Aus der Gesamtbilanz geht hervor, dass extern noch 44.526 Werteinheiten (WE) auszugleichen sind.

Vorgesehen ist es, die Kompensation auf dem Grundstück Gemarkung Recke, Flur 27, Flurstück 695 durchzuführen. Auf die detaillierten Ausführungen zu den Maßnahmen und deren Bewertung wird in dem anliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.



Die Kompensationsfläche befindet sich südöstlich von Recke in der Bauernschaft

Espel, an der Straße „Am Mühlenbach“. Im Südwesten ist das Gelände dem Strootbach, WL 1400 UVB Recker Aa direkt angrenzend. Rd. 50 m östlich, getrennt durch eine Ackerfläche verläuft die Trasse der Teutoburger Nordbahn. Die Fläche wird durch eine 30 KV-Leitung in west-östliche Richtung gekreuzt.

Die rechnerische Bilanzierung ergibt, dass auf dem Grundstück Gemarkung Recke, Flur 27, Flurstück 695 durch die geplanten Maßnahmen eine Aufwertung von 40.341 Werteinheiten (WE) erfolgen kann.

Aufgrund der präferierten Lage, der Art der Maßnahmen, den zu erwartenden positiven Auswirkungen und Wechselbeziehungen auf das Umfeld, insbesondere auf das Gewässer und dessen Aue, ist von einer höheren ökologischen Ausgleichsfunktion auszugehen, als ein zahlenmäßig gebundene Verfahren definieren kann.

Es ist daher davon auszugehen, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen der, durch das Landschaftsgesetz NW § 5, geforderte Ausgleich für die initiierten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „In der Nordfeldmark“ erfolgen kann.

7.10 Waldflächen

Waldflächen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt

7.11 Gewässer

In dem Bebauungsplan sind keine Gewässer unmittelbar betroffen.

Über die freien Flächen verläuft derzeit eine flache, unbegrenzte Regenwasserführung aus dem Gelände nördlich des Zechenbahndammes. Diese Wasserführung wird zukünftig weiterhin offen durch den öffentlichen Grünzug in das Regenwasserrückhaltebecken geleitet.

7.12 Landwirtschaft, Jagd

Die liegenschaftliche Verfügbarkeit der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gegeben.

Die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplanes werden durch die geplanten Wohngebiete nicht betroffen. Der landwirtschaftliche Betrieb „Eppert-Hungermann“ südwestlich des Plangebietes wird durch die neue Wohnbebauung nicht in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

7.13 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden-, Natur oder Baudenkmale vorhanden, bzw. bekannt.

7.14 Immissionsschutz

In dem Bebauungsplangebiet können Immissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung auftreten, gemäß der örtlichen Erfahrungen werden aber keine unzumutbaren Belästigungen durch Geruch, Lärm, Staub erwartet.

7.14.1 Gerüche:

Die Geruchseinwirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung wurden im Rahmen der Umnutzungsplanung für das benachbarte Gelände der ehemaligen Kohlenwäsche abgeschätzt. Danach sind für den Geltungsbereich keine immissionsschutzrechtlich relevanten Geruchseinwirkungen – auch unter Berücksichtigung zukünftiger Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe - zu erwarten.

Davon unbenommen sind aufgrund der Lage am Ortsrand Gerüche aus der umgebenden Landwirtschaft in einem üblichen Maße anzunehmen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan eingetragen.

7.14.2 Eisenbahnverkehrslärm:

Die Lärmbelastungen durch die Bahnlinien sind in einem detaillierten schalltechnischen Gutachten vom Büro Lärmkontor GmbH, Herzogenrath im Oktober 2003 untersucht und beurteilt worden. Das Ergebnis des Gutachtens und die Empfehlungen werden in dem Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

Von der Zechenbahn mit Gleiskörper nördlich des Plangebietes werden keine bedeutsamen Immissionen erwartet.

Die Fahrbewegungen auf der Bahnlinie Amsterdam – Hannover führen zu einer Verlärmung am Tage und in der Nacht. Die geplante Wohnbebauung ist gemäß schalltechnischer Berechnung den Lärmpegelbereichen I-III zuzuordnen. Die bestehenden Wohnhäuser im Süden direkt an der Bahnlinie im WA(3) sind darüber hinaus vorbelastet und in den Lärmpegelbereich IV einzustufen.

Um auch den Nachtzeitraum besonders zu schützen, werden die erforderlichen Schalldämmmaße so vorgeschrieben, dass die Anforderungen für um eine Stufe erhöhte Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie sind nicht vorgesehen. Diese wäre schalltechnisch erst effektiv, wenn nicht nur der neu zu bebauende Abschnitt (im Bereich des Regenrückhaltebeckens), sondern eine größere Strecke durchgehend geschützt würde. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind allerdings die meisten Anlieger der bestehenden Wohnhäuser entlang der Bahnlinie nicht an einer derartigen Lärmschutzwand interessiert, so dass die liegenschaftlichen Möglichkeiten nicht gegeben erscheinen. (In der persönlichen Abwägung der Anwohner zwischen den Vor- und Nachteilen einer Lärmschutzwand wird nach den vorliegenden Stellungnahmen die freie Sicht in den Landschaftsraum nach Süden bevorzugt.)

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in dem Bebauungsplan für die Flächen nah der Bahnlinie (LS: A - C) festgesetzt. Der Nachweis ist gem. DIN 4109 zu führen. Von den Auflagen sind Ausnahmen zulässig, wenn der Schallschutz auf andere Weise nachweislich sichergestellt wird.

(Wie üblich sind dabei die konkreten Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit der gewählten Außenwandkonstruktion vom Bauherrn, bzw. dessen Beauftragten zu ermitteln.)

Festsetzung:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Wohngebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung etc.) gemäß der Flächenkennzeichnung einzuhalten:

LS: A	35 dB
LS: B	40 dB
LS: C	45 dB
alle sonstigen Flächen	30 dB

Für die nach Süden ausgerichteten Fenster sind besonders schallgeschützte Fenster sinnvoll.

Festsetzung:

In den Fläche A, B und C sind auf den Gebäudesüdseiten (der Schallquelle "DB-Eisenbahnlinie" zugewandt) Fenster von Aufenthaltsräume mindestens in der Schallschutzklasse 3 auszuführen.

Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet sein, dass notwendige Fenster/Raumlüftungseinrichtungen von Schlaf-/Individualräumen nicht nach Süden, sondern zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet sind.

Sollte es sich dennoch nicht vermeiden lassen, einzelne Schlaf-/Individualräume ausschließlich zur Südseite zu belichten und zu belüften, muss dort eine kontrollierte Lüftung oder schalldämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Festsetzung:

In den Fläche A, B und C sind bei einer nach Süden orientierten, notwendigen Raumlüftung für Schlaf-/Individualräume schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, einzubauen.

Es wird für die Anordnung und Gestaltung von Freisitzen, Terrassen u. ä. empfohlen, die Lärmimmissionen von Süden zu berücksichtigen, z. B. durch die lärmabschirmende Wirkung von Gartenmauern, Stellung der Garagen und dgl.

7.14.3 Straßenverkehrslärm:

Die „Glücksburger Straße“ im Nordosten verläuft auf einer topographisch vom Plangebiet abgewandten Trasse. Eine Beeinträchtigung der Wohngebiete durch Straßenverkehrslärm wird daher als geringfügig eingestuft.

7.14.4 Gewerbelärm:

Das Gewerbegebiet „An der Glashütte“ liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von 160 m. Da die dort ansässigen Gewerbebetriebe Rücksicht nehmen müssen auf die dazwischen liegende, bestehende Wohnbebauung, werden sich für den Bebauungsplanbereich keine beachtenswerten Immissionen einstellen.

Das gewerblich genutzte Gelände der ehemaligen Kohlenwäsche - im Westen an den Bebauungsplan angrenzend - liegt zur Zeit brach. Zukünftige Betriebe müssen auf die schon vorhandene Wohnbebauung ihre Emissionen bemessen, so dass für das Bebauungsplangebiet keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere für die Wohnhäuser entlang des Rodenweges werden zukünftig die Immissionsschutzwerte eines *Allgemeinen Wohngebietes* zu erfüllen sein.

7.15 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten oder Kontaminationen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster teilte am 8. April 2003 mit, dass die Luftbilder keine konkreten Hinweise auf Kampfmittelleinwirkung erkennen ließen. Sollten keine ergänzenden Erkenntnisse über Kampfmittelbeeinflussung vorliegen, sei eine systematische Absuche nicht geboten. Aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen sollte die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

7.16 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Für eventuell vorhandene Bodendenkmale ist ein Hinweis zur Verhaltensweise in dem Bebauungsplan eingetragen.

7.17 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um die erforderliche, gestalterische Einheitlichkeit bei der großen Vielfalt der individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Hierfür ist es auch unumgänglich, die Vorgaben auf einfache, einheitliche Bauformen als Standard zu beschränken und ungewöhnliche Architekturen auszuschließen. Als gestalterische Leitbild ist die vorhandene Wohnbebauung anzusehen.

Für die Gestaltung der Dächer werden folgende Vorgaben getroffen:

- Die Wohngebäude weisen eine Traufhöhe von max. 4,10 m und eine Firsthöhe von max. 10,0 m, mit einer Dachneigung von 42° bis 52° auf.
- Dachflächen sind als Satteldächer (ohne Abwalmung) oder als gegeneinandergesetzte Pultdächer auszubilden.
- Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Die Gestaltung, die Farben und die Materialwahl für die Fassaden bleibt freigestellt.

Die Gestaltungsmöglichkeiten von Einfriedungen werden entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen vorgegeben, um die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes zu sichern.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Errichtung von Mobilfunkantennen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Es ist kein Bedarf für derartige Anlagen in diesem Wohngebiet erkennbar, die Versorgung mit Funkeinrichtungen kann in den benachbarten Gewerbegebieten ausreichend sichergestellt werden.

8. Städtebauliche Flächenwerte

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 88.073 m² teilt sich in folgende Flächen auf:

Allgemeine Wohngebiete, neu	44.172 m ²	50,2 %
Allgemeine Wohngebiete, schon besiedelt	24.171 m ²	27,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	8.088 m ²	9,2 %
Öffentliche Grünflächen	6.697 m ²	7,6 %
Private Grünflächen	3.408 m ²	3,9 %
Regenwasser-Rückhaltebecken	1.537 m ²	1,7 %

9. Eventuelle Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Über die oben aufgeführten Auswirkungen hinaus sind keine ungewöhnlichen Folgen durch diesen Bebauungsplan zu erwarten.

Ergänzend wird auf folgendes hingewiesen:

Die dezentrale Lage des Wohngebietes erfordert und ergibt einen verhältnismäßig starken Kfz-Individualverkehr je Bewohner.

Die Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen und Nahversorgungseinrichtung ist nur in größerer Entfernung per Bus, Fahrrad oder eigenem Pkw gegeben. Die derzeitigen Schulwege, insbesondere die Bushaltestelle auf der „Glücksburger Straße“, sind auf Verkehrssicherheit zu überprüfen.

Die derzeitigen, niveaugleichen halbbeschränkten Bahnübergänge „Rodenweg“ und „Nordwestweg“ sind im Hinblick auf einen sicheren Verkehrsfluss negativ zu beurteilen. Die Situation wird durch den zusätzlich zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr eher verschlechtert. Jedoch wird aufgrund der begrenzten örtlichen Gegebenheiten in absehbarer Zeit keine alternative Verkehrsanbindung zum „Püßelbürener Damm“ möglich sein.

Aufgestellt: Ibbenbüren, Emsdetten, im Juni 2004

Andreas Dimm

Heide