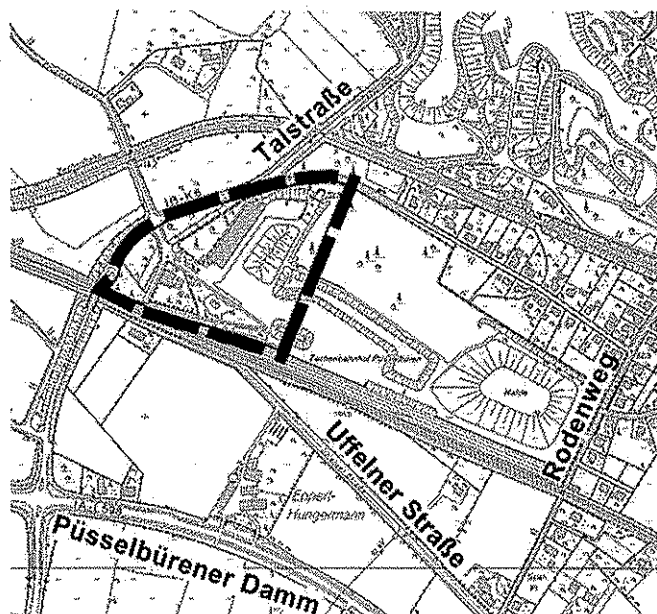




Stadt Ibbenbüren

Bebauungsplan Nr. 57

„Gewerbegebiet Kohlenwäsche“

Stand 06.06.2005

zum Satzungsbeschluss

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 Ingenieurgesellschaft 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	4
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	4
6. Inhalt des Bebauungsplanes	4
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6.2 Überbaubare Flächen	5
6.3 Verkehrskonzept	5
6.4 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	5
6.5 Bahnanlagen	6
6.6 Ver- und Entsorgung	6
6.6.1 Schmutzwasser	6
6.6.2 Regenwasser	6
6.6.3 Feuerlöschwasser	6
6.6.4 Sonstige, vorhandene Anlagen	6
6.7 Infrastruktur	6
6.8 Grünflächen	7
6.9 Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation	7
6.10 Waldflächen	7
6.11 Gewässer	7
6.12 Landwirtschaft, Jagd	7
6.13 Immissionsschutz	7
6.13.1 Allgemeine Immissionen	8
6.13.2 Geruchsimmissionen	8
6.13.3 Eisenbahn-Verkehrslärm-Immissionen	8
6.13.4 Straßenverkehrslärm	8
6.13.5 Gewerbelärm	8
6.14 Altlasten und Kampfmittel	9
6.15 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
7. Städtebauliche Flächenwerte	9
8. Eventuelle Nebenwirkungen und Risikoabschätzung	9

Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen, um den Bereich der ehemaligen Betriebsanlage „Kohlenwäsche“ der Preussag Immobilien GmbH einer neuen Nutzung zuzuführen.

Ziel der Planung ist es, Teile des Betriebsgeländes und die noch vorhandenen Gebäude für eine weiterhin gewerbliche Nutzung zu sichern. Die Belange der angrenzende Landwirtschaft werden dabei ausdrücklich berücksichtigt.

Eine neue Nutzung dieser Industriebrache ist aus städtebaulicher Sicht wegen der günstigen Standortfaktoren dringend geboten. Im westlichen Bereich soll ein Gewerbegebiet für mittelgroße und kleine Unternehmen entwickelt werden. Damit beabsichtigt die Stadt Ibbenbüren auch das volkswirtschaftliche Ziel, alternativ zu den Arbeitsplätzen des Bergbaus verstärkt neue Arbeitsplätze in anderen Wirtschaftszweigen zu fördern. Die hervorragenden Anbindungen an das regionale und bundesweite Verkehrsnetz, sowohl für Bahn- als auch für Straßenverkehr, sind für eine gewerbliche Nutzung ideal. Für die Gewerbeflächen sind Interessenten bekannt.

Eine erneute öffentliche Auslegung wurde im Mai 2005 durchgeführt, sie war aufgrund folgender, zwischenzeitlicher Planänderungen erforderlich:

- Wegfall der mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche (→ **Verkehrskonzept**)
- Wegfall eines zentralen Regenrückhaltebeckens, stattdessen dezentrale Behandlung jeweils auf den Grundstücken (→ **Regenwasser**)
- Vergnügungsstätten bleiben nun gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig (→ **Art und Maß der baulichen Nutzung**)

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 3,98 ha liegt im Westen der Stadt Ibbenbüren in ca. 2,8 km Entfernung zum Stadtzentrum. Es umfasst die westlichen Flächen der ehemaligen Kohlenwäsche.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch die Straße „Talstraße“ (K 6)
- im Norden durch die Straße „An der Kohlenwäsche“
- im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 58 „Westlich des Rodenweges“ (in der Vorbereitung) und
- im Süden durch die Bahnlinie der Deutschen Bahn AG.

Das Gelände weist eine leichte Südwesthanglage auf, die teilweise für die bisherige Nutzung terrassiert wurde.

3. Übergeordnetes Planungsrecht

Die bisherige Betriebsfläche der Kohlenwäsche wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als ein *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich* (entsprechend der jahrzehntelangen Bestandssituation) vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren stellt in der Fassung der seit dem 03.08.2004 rechtsverbindlichen 103. Änderung eine „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die frühere Spezifizierung als Fläche für eine „Bergwerksanlage im Betrieb“ konnte entfallen, da diese Nutzung seit längerem aufgegeben worden war.

Der Bebauungsplan wird somit aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

4. Bisherige Nutzung

Die Flächen der ehemaligen Tagesanlagen Kohlenwäsche Püßelbüren werden schon seit längerem für den bergbaulichen Betrieb nicht mehr benötigt. Das Grundstück wurde daher in den letzten Jahren freigeräumt und bodensaniert. Am 3. September 2001 wurde vom Bergamt Kamen der Abschlussbetriebsplan zugelassen und das Gelände aus der Bergaufsicht entlassen.

Eine Überplanung und Neuordnung dieses Gesamtareals ist damit möglich geworden.

Zu beachten bleibt:

Der „Püßelbürener Förderstollen“ wurde früher u. a. von dem Gelände erschlossen. Das Stollenmundloch wurde 1986 verfüllt. Jedoch ist das Mundloch zugänglich zu halten und in diesem Bereich keine Bebauung vorzusehen. Auch verläuft über das Gelände eine funktionsfähige und notwendige Stollenentwässerungs-Kanalleitung, DN 600/900, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Eine große Halle steht auf dem Gelände zur Wiederverwendung bereit. Im Südwesten befindet sich ein Wohn-/Bürohaus, das in seinem Bestand weitergenutzt werden kann.

Große Teile des Grundstücks sind bewaldet. Die Gehölze sollen weitgehend erhalten bleiben.

Im Süden sind private Gleisanlagen mit Anschluss an das öffentlichen Schienennetz vorhanden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans eine Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 3c (1) Satz 1 UVPG unter Maßgabe der UVPG Anlage 1 Nr. 18.8 durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, da die frühere Nutzung als Bergwerksgelände vergleichbare Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ergab bzw. zuließ. So ist hinsichtlich der Umweltbelange keine Verschlechterung, sondern eher eine Verbesserung durch die planungsrechtliche Konkretisierung zu erwarten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nur Gewerbegebiete ausgewiesen.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO („Vergnügungsstätten“) bleiben ausnahmsweise zulässig, da hier in dieser Ortsrandlage eine Störung von empfindlichen Nutzungen (z. B. Wohngebieten) nicht zu erwarten ist und somit die üblichen Maßgaben der aktuellen Rechtslage und –sprechung für die Anwendung der Ausnahmeregelung hinreichend sind.

Zur Sicherung der Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt Ibbenbürens werden die Einzelhandelsnutzungen in diesen Gewerbegebieten stark eingeschränkt: In Einzelhandelsbetrieben sind folgende Sortimente unzulässig, soweit sie nicht in dem unten aufgeführten Maße als Randsortimente begrenzt zugelassen werden:

- Lebensmittel aller Art, einschl. Getränke,
- Drogeriewaren,
- Parfümerieartikel,
- Arzneimittel,
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften,
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Haus- und Heimtextilien,
- Bastelartikel, Papier und Schreibwaren,
- Kunstgewerbe und Antiquitäten,
- Schuhe und Schmuckwaren,
- Spielwaren und Sportartikel,
- Haushaltswaren,
- Optik- und Fotoartikel,
- Glaswaren und Porzellan,
- Musikalien und Schallplatten, CD's u. ä.

125

- Kleinteiliges Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- 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),
- Teppiche,
- Campingartikel,
- Fahrräder,
- Schnittblumen.

In den Einzelhandelsbetrieben dürfen maximal 10% der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente, d. h. Sortimente aus der obenstehenden Auflistung, aufweisen, einzelne Sortimentgruppen dürfen dabei eine Verkaufsfläche von 20 m² je Spiegelstrich nicht überschreiten.

Für den Immissionsschutz der Wohnbebauung werden die Gewerbegebiete entsprechend den Regelungen des Abstandserlasses in 100 m-Abstandsschritten gegliedert. Die Abstände zu dem freistehenden Wohnhaus im südlichen Außenbereich werden dabei entsprechend der üblichen Vorgehensweise halbiert angesetzt. (→ **Immissionsschutz**)

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Hinblick auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung nachgewiesen wird.

Die Errichtung von „Betriebswohnungen“ ist auf einen kleinen Bereich im Südwesten beschränkt (im Rahmen des Bestandes), um die anderen Gewerbeflächen nicht zu stören.

In den Baugebieten sind generell 2 Vollgeschosse bei einer offenen Bauweise mit Gebäudelängen auch über 50 m zulässig, die Grundflächenzahl wird auf 0,6, die Baumassenzahl auf 6,0 begrenzt.

6.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind großräumig angelegt. Dabei bleiben die vorhandenen Kanalleitungen der Stollenentwässerung ausgespart. Die angrenzenden Waldflächen werden mit einem 35 m breiten Abstand berücksichtigt.

6.3 Verkehrskonzept

Die Gewerbegebiete werden wie bisher nur von der „Talstraße“ (Kreisstraße 6) erschlossen. Hierbei sind direkte Anbindungen an das örtliche und überörtliche Kfz-Verkehrsnetz (L 501, L 504, L 594, L 598, L 603, A 30 E 30) gegeben. Der vorhandene öffentliche Straßenanschluss wird als leistungsfähige Einmündung auf die „Talstraße“ ausgebaut. Gegebenenfalls kann auch im Einmündungsbereich „An der Kohlenwäsche“ eine Zufahrt zum Gewerbegebiet angelegt werden. (Die vorhandene Wohnlage an dieser Straße würde dadurch nicht beeinträchtigt.)

Zu beachten ist bei der Erschließung, dass der Ausbau der K 6 derzeit vom Straßenbaulasträger vorbereitet wird. Im Hinblick auf die geplante und im Bau befindliche K 6 (Josefstraße) mit Anschluss an die A 30 soll auch die Talstraße zwischen L 598 und L 501 neu ausgebaut werden.

Da zwischenzeitlich die zukünftigen liegenschaftlichen Verhältnissen im Plangebiet konkreter bestimmt sind, kann auf die Ausweisung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entlang der Bahnlinie verzichtet werden.

Der vorhandene Gleisanschluss an das DB-Netz bleibt zur optionalen Nutzung erhalten.

6.4 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Busverbindungen auf der „Talstraße“ an den ÖPNV angebunden (Haltestelle *Kunkemöller* auf der öffentlichen Straße im Plangebiet). Eine Verlegung der Haltestelle zum Rodenweg wird derzeit geprüft, um die Schulwege sicherer auszubilden.

6.5 Bahnanlagen

Die Flächen für die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG sowie der „Zeichenbahn“ bleiben unverändert.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger über die Straßen „Talstraße“ und „An der Kohlenwäsche“ erfolgen.

6.6.1 Schmutzwasser

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur Betriebe mit geringem Schmutzwasseranfall über die öffentlichen Leitungen zu entsorgen. Betriebe mit größeren Schmutzabwassermengen haben diese auf eigenem Grund zurückzuhalten und nur gedrosselt in die öffentliche Druckrohrleitung abzugeben.

6.6.2 Regenwasser

Die Regenwasserbewirtschaftung wird in Form einer Rückhaltung und Versickerung dezentral auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Im Bereich der Gewerbegebiete mit den Fußnoten 2 und 3 liegen zwischenzeitlich die konkreten baulichen Anträge und deren Genehmigungen vor: Gemäß Regelungsbescheid und wassertechnische Genehmigung nach § 58 Landeswassergesetz ist die Niederschlagsentwässerung über ein Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken auf dem Gewerbegrundstück genehmigt.

Die verbleibende Teilfläche im Südwesten (Gewerbegebiet 1) kann zunächst wie bisher direkt in das südlich liegende kleine Fließgewässer mit dem weiteren Verlauf in das Gewässer II. Ordnung Nr. 1430 entwässern. Sollten sich in diesem Teilbereich größere Veränderungen durch Umbau-/Neubaumaßnahmen ergeben, ist gegebenenfalls auch hier ein privates, kleines Regenwasserrückhalte-/Klärbecken zu errichten. Hierfür steht die westlich angrenzende Grünfläche topografisch ideal zur Verfügung.

6.6.3 Feuerlöschwasser

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser ist auf den Gewerbegrundstücken ein ausreichend dimensionierter Löschteich in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr herzustellen.

6.6.4 Sonstige, vorhandene Anlagen

Am westlichen Rand des Gewerbegebietes verläuft eine WTL-Versorgungsleitung 100 St, Baujahr 1961, innerhalb einer überbaubaren Fläche. Hier wird eine Umlegung der Leitung im Falle einer Bebauung erforderlich.

Die vorhandene Trafostation mitten in der Waldfläche liegt außerhalb dieses Bebauungsplanes und kann unverändert erhalten bleiben.

6.7 Infrastruktur

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

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

6.8 Grünflächen

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes sind zwei private Grünflächen an der „Talstraße“ ausgewiesen, die eine Eingrünung und einen landschaftsräumlichen Abschluss des Gewerbegebietes sichern.

126

6.9 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 angesichts intensiven Vornutzung und der Umrahmung durch Bahnanlagen nur in geringem Maße zur Entfaltung kommen konnte.

Die klimatischen Bedingungen werden durch das Gewerbegebiet nicht gestört, die Frischluftzufuhr aus den freien Landschaftsräumen zum Stadtkern bleibt erhalten.

Die Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzungsänderungen auf dem Gelände der ehemaligen Kohlenwäsche ist gegeben, da nur schon ehemals baulich oder technisch genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es sehr vorteilhaft, schon besiedelte Gewerbeflächen weiter zu nutzen und dafür keine neue Siedlungsflächen zu verbrauchen.

Zur weiteren Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen auf dem Gelände selbst werden vor allem folgenden Maßnahmen eingesetzt:

- Nutzung von ökologisch geringwertigen ehemaligen Bergbauflächen
- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes

Da die frühere Nutzung als Bergwerksgelände vergleichbare Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ergab bzw. zuließ, ist eine Kompensation für das geplante Gewerbegebiet gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

6.10 Waldflächen

Die vorhandenen Gehölze können aufgrund ihrer Randlage überwiegend erhalten bleiben; lediglich für Teile werden Eingriffe nötig sein. Dies erscheint aber in Abwägung zu den städtebaulichen Zielen vertretbar.

Anders als bisher werden zur Sicherung der wesentlichen vorhandenen Waldflächen auf dem höherliegenden Geländeabschnitt *Flächen für Wald* (gemäß der neuen Flächennutzungsplandarstellung) festgesetzt. Hierbei handelt es lediglich um die Flächen im unmittelbaren Umfeld des Gewerbegebietes. Die weiteren vorhandenen und geplanten Waldflächen sollen in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 58 „Westlich des Rodenweges“ erfasst werden.

Die Baugrenzen innerhalb der Gewerbegebiete halten einen forstrechtlich vorgegebenen Abstand von 35 m zum Waldrand ein.

6.11 Gewässer

In dem Bebauungsplan sind keine Gewässer betroffen.

6.12 Landwirtschaft, Jagd

Die Landwirtschaft, insbesondere der landwirtschaftliche Betrieb „Eppert-Hungermann“ südlich des Plangebietes, wird durch die neue Gewerbebebauung weder im Bestand, noch in den Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.
(→ Immissionsschutz - Geruchsimmissionen)

Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

6.13 Immissionsschutz

6.13.1 Allgemeine Immissionen

Für den Immissionsschutz der Wohnbebauung werden die Gewerbegebiete entsprechend den Regelungen des Abstandserlasses in 100 m-Abstandsschritten gegliedert. Die

Abstände zu dem freistehenden Wohnhaus im südlichen Außenbereich werden dabei entsprechend der üblichen Vorgehensweise halbiert angesetzt.

6.13.2 Geruchsimmissionen

Grundsätzlich können in dem Bebauungsplangebiet Immissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung auftreten, gemäß der örtlichen Erfahrungen werden aber, abgesehen von den o. g. Immissionen, keine unzumutbaren Belästigungen durch Geruch, Lärm, Staub erwartet. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan eingetragen.

Die Geruchseinwirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung wurden im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung gutachterlich vom Ingenieurbüro Richters+Hüls, Ahaus, abgeschätzt. Insbesondere der Betrieb Eppert-Hungermann wird mit seinem Bestand und seinen Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt. Die Ausweisung der Gewerbegebiete erfolgt genau auf den gutachterlich festgestellten Flächen, in denen es zu keiner Überschreitung der zulässigen Geruchsimmissionen kommen wird.

Hinweis: Diesbezüglich wurde der Bebauungsplan im Laufe des Verfahrens verkleinert.

6.13.3 Eisenbahn-Verkehrslärm-Immissionen

Die Lärmbelastungen durch die Bahnlinie (Amsterdam – Hannover) sind nach einer Abschätzung aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 57 bei einer freien Schallausbreitung erheblich. Analog zu den Planfestsetzungen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 56 „In der Nordfeldmark“ werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit empfindlichen Nutzungen vorgeschrieben.

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

6.13.4 Straßenverkehrslärm

Eine Beeinträchtigung der Gewerbegebiete durch Straßenverkehrslärm wird nicht gesehen.

6.13.5 Gewerbelärm

Beeinträchtigungen durch Gewerbelärmimmissionen aus anderen Gebieten ist nicht gegeben.

Die Emissionen aus dem Gewerbegebiet „Kohlenwäsche“ werden anhand der Abstandsliste begrenzt. Zukünftige Betriebe müssen auf die schon vorhandene Wohnbebauung ihre Emissionen bemessen, für die Wohnhäuser entlang der Straße „An der Kohlenwäsche“ und westlich des „Rodenweges“ müssen die Immissionsschutzwerte eines *Allgemeinen Wohngebietes* erfüllt werden.

6.14 Altlasten und Kampfmittel

Zur Vorbereitung der Entlassung der ehemaligen Betriebsanlage aus der Bergaufsicht wurden orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Auf Grundlage der Analyseergebnisse wurde von dem beauftragten Ingenieurbüro Arcadis, Darmstadt, ein Sanierungsplan aufgestellt und von den Fachbehörden genehmigt. Durch zusätzliche vertiefende Erkundungen wurden Schadstoffbereiche eingegrenzt und die voraussichtlichen Aushubmassen ermittelt. Im Zeitraum von Oktober 2000 bis April 2001 wurde die Sanierungsmaßnahme mittels Bodenaustausch und anschließender Rückverfüllung durchgeführt. Das gesamte Aushubmaterial wurde einer Entsorgung zugeführt. Mit dem Einbau des Schiebertons gilt die Sanierungsmaßnahme als ordnungsgemäß abgeschlossen.

Vorsorglich verbleibt die Fläche im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt. Die Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt (s. Stellungnahme vom 29.08.2001) sind zu beachten. Die Fläche wird im Bebauungsplan mit der ISAL-Nr. 21/3712/9010 gekennzeichnet.

Weitere Altlasten oder Kontaminationen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen sollte die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht

127

völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6.15 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der umfangreichen, früheren Erdbewegungen auf dem Gelände wird das Vorkommen von (unzerstörten) Bodendenkmale nicht mehr erwartet.

7. Städtebauliche Flächenwerte

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 39.845 m² teilt sich in folgende Flächen auf:

Gewerbegebiete	31.773 m ²	79,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	638 m ²	1,6 %
Grünflächen	4.382 m ²	11,0 %
Waldflächen	3.052 m ²	7,7 %

8. Eventuelle Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

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

Ergänzend wird auf folgendes hingewiesen:

1. Durch die Unterwerfung der neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe unter die heutigen Emissionsbestimmungen ist für die bestehende Wohnbebauung keine Verschlechterung, sondern eher eine Verringerung der Immissionsbelastungen gegenüber der früheren Bergwerksnutzung zu erwarten.
2. Die dezentrale Lage des Gewerbegebietes erfordert und ergibt einen verhältnismäßig starken Kfz-Individualverkehr der Beschäftigten.
3. Die derzeitigen Schulwege an der „Talstraße“ sind im Weiteren kriminalprophylaktisch zu überprüfen.

Aufgestellt: Ibbenbüren, Emsdetten, im Juni 2005

Andreas Thum

61 Thum