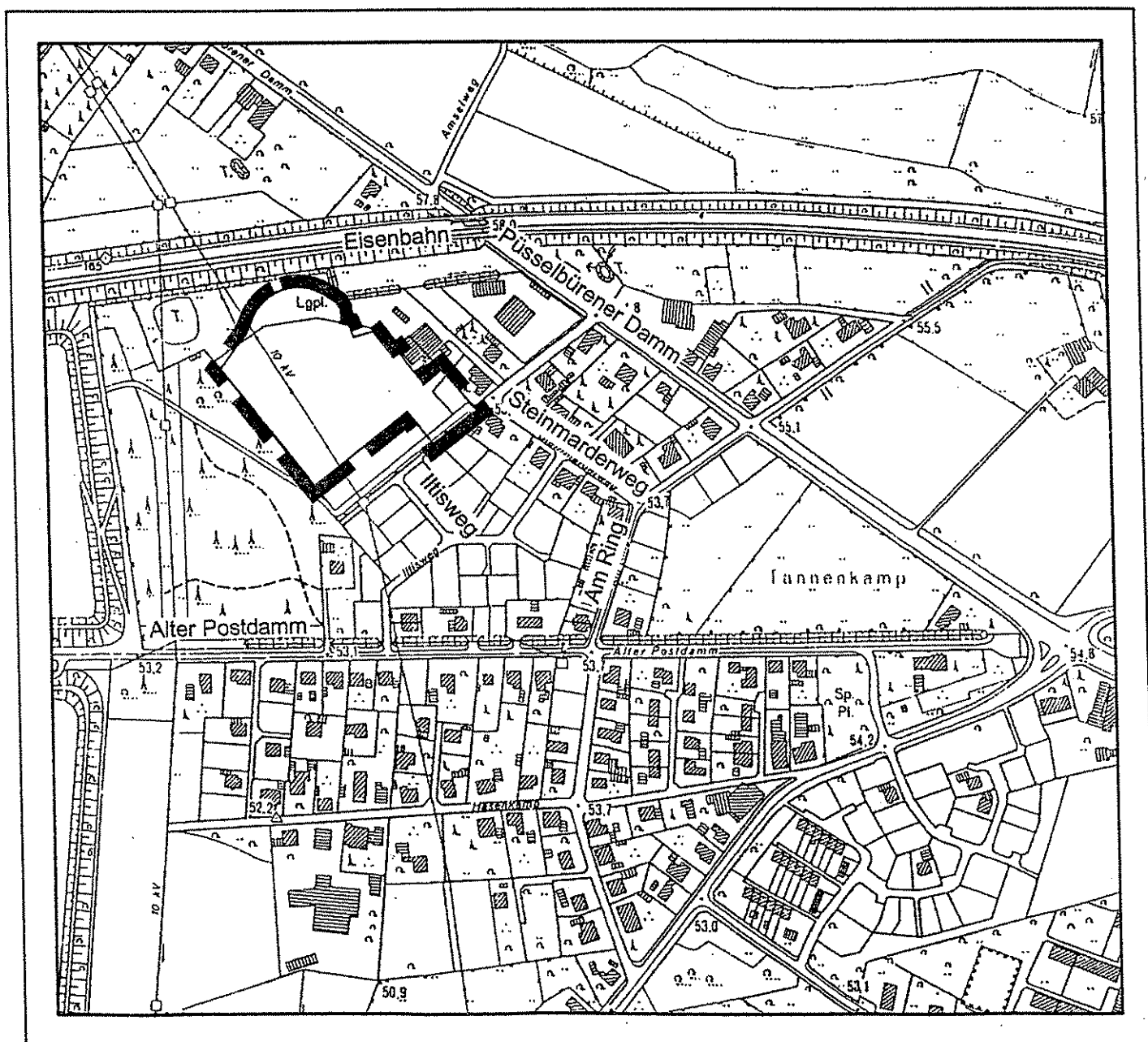


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 73 "Püsselbüren – Am Ring" – 1. Ergänzung der Stadt Ibbenbüren

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Püsselbüren – Am Ring" beschlossen.
Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.
Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus nachstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Planbereich als "Gewerbliche Baufläche" und als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird der Flächennutzungsplan in "Wohnbauflächen", "Grünflächen" und "Flächen für die Landwirtschaft" geändert.

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte 10 KV Freileitung ist innerhalb des Planbereiches nicht mehr vorhanden, so dass auf eine entsprechende Darstellung verzichtet werden kann.

Planungsanlass/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Püsselbüren – Am Ring" –1. Ergänzung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnbebauung zu schaffen, um somit dem Bedarf der wohnungssuchenden Bevölkerung für den Stadtteil Püsselbüren entsprechen zu können.

Entsprechend der südlich angrenzenden Bebauung wird für den Planbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird unter Berücksichtigung des schalltechnischen Berichtes, in dem die Auswirkungen des Eisenbahnlärmes (Bahnstrecke Rheine – Osnabrück) und des Gewerbebetriebes Schmitz ermittelt worden sind, im nördlichen Planbereich ein Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser Lärmschutzwall muss dabei rd. 2,50 m über der Schienenoberkante gelegen sein, um eine entsprechende Wirkung für den Planbereich zu leisten. Da der Schienenkörper rd. 5,50 m über dem zu bebauenden Gelände gelegen ist, wird somit eine Wallhöhe von größer / gleich 8,00 m erforderlich.

Um den erforderlichen Sicherheitsabstand zum südwestlich gelegenen Wald einzuhalten, werden die überbaubaren Flächen des Wohnbereiches in einem Abstand von 35 m angeordnet. Innerhalb dieses Abstandes ist zum Schutz des Waldes eine 15 m breite Grünfläche mit einer Waldrandbepflanzung vorgesehen.

Innerhalb des Planbereiches ist eine offene Bauweise festgesetzt, dabei wird die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf max. zwei begrenzt, um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf Traufhöhenbegrenzung tragen dafür Sorge, dass die Gebäude optisch den Eindruck des so genannten eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss vermitteln.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Traufhöhe und Firsthöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben in ihrer Gesamtlänge begrenzt.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Soweit Garagen und Nebengebäude nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Der Planbereich wird über eine 6,50 m breite Stichstraße mit Anbindung an den Steinmarderweg erschlossen. Am Ende der Stichstraße wird für eine mögliche spätere Fortführung der Erschließung (Anschluss an eine eventuelle Westumgehung) eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Diese vorsorgliche Verbindungsstrasse kann ebenfalls westlich bzw. nördlich des geplanten Walles als Notzu-/abfahrt für Rettungsfahrzeuge genutzt werden. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz (Püßelbürener Damm) ist über die Straße "Am Ring" sichergestellt.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die vorgesehene Straßenbreite ist ausreichend bemessen, um hier für den ruhenden Verkehr im Zuge der Realisierung der Planung entsprechende Parkflächen anzulegen.

Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt.

Ferner sind im Rahmen der Verwirklichung der Planung (Bauantrag etc.) je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei

1 WE $\geq$ 2,0 Stellplätze

2 WE $\geq$ 3,0 Stellplätze

Diese Vorgabe dient dem Ziel, den durch die Anzahl von Wohneinheiten ausgelösten Stellplatzbedarf nicht auf den Bereich der öffentlichen Erschließung zu verlagern.

Auf die Anlage eines Spielplatzes innerhalb des Planbereiches kann verzichtet werden, da aufgrund der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern in aufgelockerter Form für Kleinstkinder auf dem jeweiligen Grundstück genügend Freiflächen zum Spielen zur Verfügung stehen. Für Kinder der Altersklassen 6 bis 12 Jahre ist in einer angemessenen Entfernung von rd. 400 m an der Straße „Alter Postdamm“ ein geeigneter öffentlicher Spielplatz vorhanden.

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen, sollen diese baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche jedoch einen Abstand von mind. 3,0 m zu angrenzenden Verkehrsflächen einhalten. Hierdurch können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird. Dies befreit jedoch nicht von der Verpflichtung gemäß § 3 Garagenverordnung zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen einen ausreichenden Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge zu sichern.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Immissionsschutz

Neben den Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs ist die Gewerbelärmsituation im Plangebiet, verursacht durch den nordöstlich angrenzenden Fuhr- und Transportbetrieb Schmitz mit den schalltechnischen Berichten Bericht Nr. 24438-1.001 und Nr. 24438-2.001 von Kötter Consulting Engineers untersucht worden. Hiernach sind nachstehende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über einen städtebaulichen Vertrag mit der Firma Schmitz sicherzustellen sind.

- Lärmschutzwall an der Nordgrenze des Plangebietes, Gesamtlänge > 126 m, Höhe $h > 2,5$ m über Schienenoberkante (Gesamthöhe = Höhe Bahndamm + 2,5 m). Die Lage des Walls kann dem Lageplan der Anlage A entnommen werden. Auslaufflächen für den Wallanfang und das Wallende sind nicht dargestellt und zu der Gesamtlänge zu addieren.
- Lärmschutzwand zwischen Lager II und Beginn des Lärmschutzwalles (s. Anlage A), Höhe $h = 3$ m über Geländeniveau. Die Ostseite des Lagers II ist akustisch dicht zu schließen (z.B. neue Wand aus Trapezblech). Eine schallabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand ist nicht erforderlich. Falls auf dem Gelände der Firma Schmitz Gebäude abgerissen werden (z.B. Lager I oder Lager II), so sind die Baulücken in gleicher Höhe zu schließen.
- keine Lkw-Bewegungen auf den in der Anlage gekennzeichneten Sperrflächen der Firma Schmitz zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Es ist organisatorisch sicherzustellen, dass Fahrzeuge, die im Nachtzeitraum an- oder abfahren, diese Flächen nicht benutzen.

Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Wohngebäuden z.B. in Form von Lärmschutzfenstern erforderlich. Entsprechende Festsetzungen werden auf der Grundlage der schalltechnischen Berichte wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Innerhalb des Plangebietes ist an den Fassaden entsprechend den Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz folgendes resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung etc.) von Wohn-/ Aufenthaltsräumen und Schlafräumen einzuhalten:

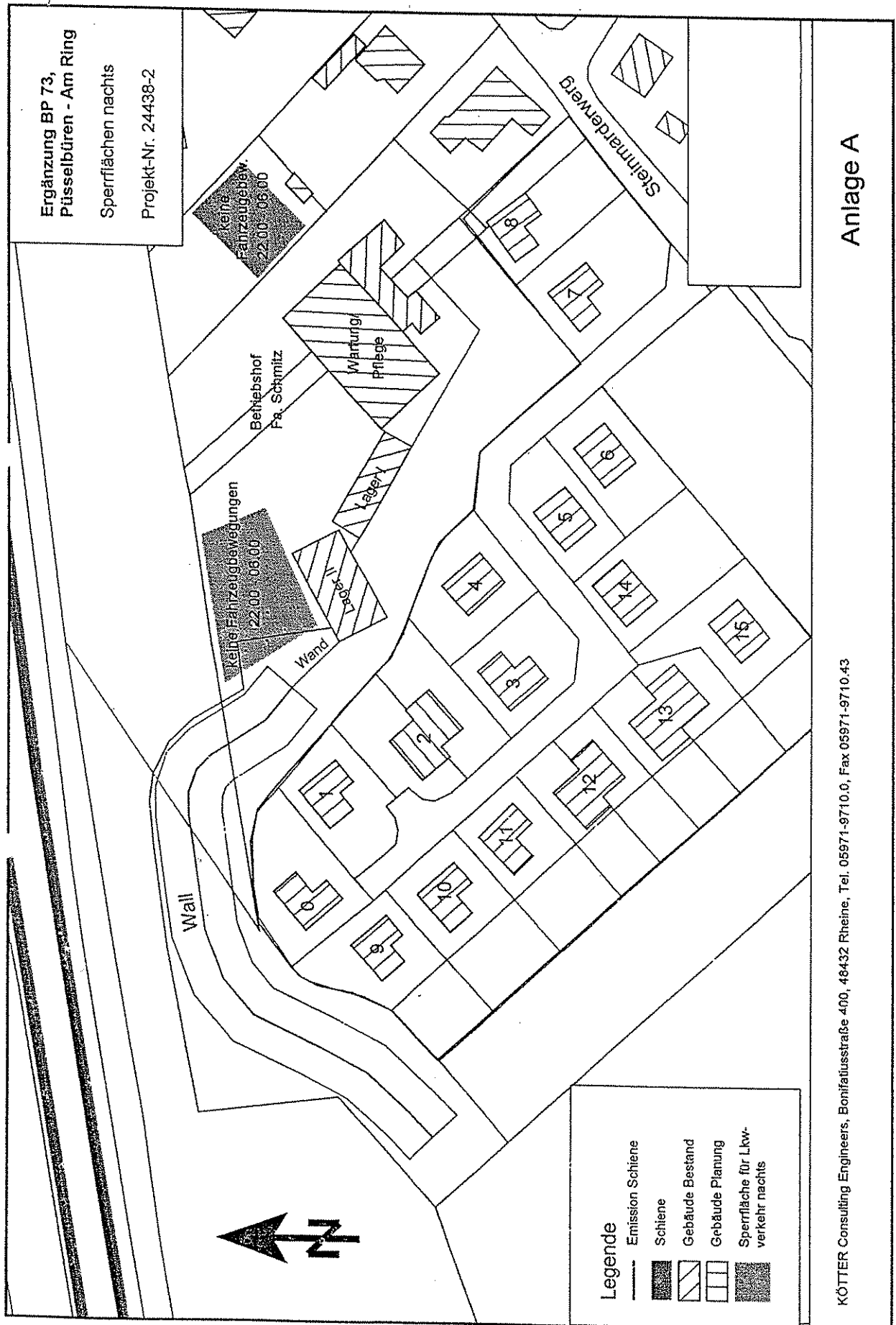
erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB für die Nordost- und Nordwestseite innerhalb des gekennzeichneten Bereiches A

erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB für die Südwest- und Südostseite innerhalb des gekennzeichneten Bereiches A sowie für alle übrigen Fassaden innerhalb des Planbereiches

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:

Im gesamten Bereich des Baugebietes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten zu orientieren.

Zusätzlich dürfen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches **B** (betrifft zwei Grundstücke im Nahbereich des Betriebshofes Schmitz) auf der Nordost- und Nordwestseite oberhalb des Erdgeschosses keine Aufenthaltsräume angeordnet werden. Unter Berücksichtigung von Lärmpegelspitzen wird den Bauherren empfohlen, ein resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$, welches 5 dB über den Mindestanforderungen hinausgeht, auszuführen.



Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Ergänzung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die geplante Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

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

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop etc. werden durch die geplanten Bauflächen nicht betroffen. Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch diese Bebauungsplanung nicht zu erwarten, zumal mit der Bebauung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung erreicht wird und lediglich eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgegeben ist.

Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

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

Unter Abwägung der Belange der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist es sinnvoll, Flächen zur Abrundung eines Siedlungsbereiches in Anspruch zu nehmen, da dieser Flächenbedarf sonst an anderer Stelle gedeckt werden müsste, was gegebenenfalls eine größere Beeinträchtigung des Außenbereiches nach sich ziehen würde.

Entsprechend dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes wurde bei der Auswahl dieser Flächen die Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Freiflächen vermieden.

Lage im Raum

Der Planbereich stellt eine Ergänzung des Baugebietes Nr. 73 "Püßelbüren – Am Ring" nach Nordwesten dar und wird im Osten vom Betriebsgelände der Firma Schmitz begrenzt. Die südwestliche Grenze bildet ein Kiefernwald.

Naturräumliche Situation

Das Gelände ist eben. Zwischen dem Acker und dem Lagerplatz des Gewerbebetriebes ist ein Erdwall von ca. 2,50 m Höhe vorhanden.

Nach der Bodenkarte NW Blatt L 3710 Rheine ist für den Planbereich als vorherrschende Bodenart der Gley-Podsol zu nennen, ein Sandboden mit tief stehendem Grundwasser und entsprechend sehr geringer nutzbarer Wasserkapazität.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich auf diesem Bodentyp der trockene Eichen-Birkenwald einstellen. Die folgenden Baum- und Straucharten sind charakteristisch für diese Waldgesellschaft:

Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), ersatzweise auch Wacholder (*Juniperus communis*).

Ökologische Bestandsaufnahme

Der Erweiterungsbereich umfasst eine Ackerfläche am Westrand von Püßelbüren und wird im Norden von der Bahnlinie Rheine – Osnabrück, im Osten vom Gewerbebetrieb Schmitz, im Süden von Wohnbebauung begrenzt. Der westlich gelegene Kiefernwald mit Birke ist ca. 60jährig und hat einen Waldmantel aus Eiche, Buche, Holunder, Birke, Eberesche. Einzelne Eichen und Buchen sind 60 - 80 Jahre alt und haben einen Kronentraufbereich von ca. 5m Breite zum Acker ausgebildet. Insgesamt ist der Waldrand mehrstufig aufgebaut.

Nördlich der Ackerfläche begrenzt der ca. 2,50 m hohe Wall den Lagerplatz der Firma Schmitz. Der Böschungsbewuchs setzt sich großflächig aus dichtem Himbeer-Brombeergestrüpp mit einzelnen Strauchgruppen aus Ohrweide, Eiche, Liguster zusammen.

Bewertung

Nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren von NW wird die Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste vorgegeben. Hierbei erhält jeder Biotoptyp einen Grundwert auf einer Skala von 0 (niedrigsten) bis 10 (höchsten). Bei atypischer Ausprägung einer Fläche werden die Qualitätsunterschiede durch einen Korrekturfaktor ausgeglichen. Der Gesamteingriffswert errechnet sich aus der Multiplikation des Grundwertes A und des Korrekturfaktors mit der Flächengröße des jeweiligen Biotopes. Die Summe sämtlicher Einzelflächenwerte führt schließlich zur Ermittlung des Gesamtflächenwertes A, der den aktuellen Wert des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege beschreibt.

In einem weiteren Schritt werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertet. Dabei wird wiederum jede Fläche einem Biotoptyp zugeordnet und der Gesamtflächenwert ermittelt.

Die Gesamtbilanz ergibt sich durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B. Sie stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation dar, d.h. sie verdeutlicht, inwieweit den aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffen eine Kompensation durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen summarisch gegenübersteht.

Für das Plangebiet werden folgende Biotoptypen nach Biotoptypenwertliste bewertet:

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
Bebauungsplan Nr. 73 "Püßelbüren – Am Ring" – 1. Ergänzung
Planungsstand: Stand Februar 2003

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

A.) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes für den Erweiterungsbereich

Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 * Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 * Sp. 7)
	Lagerplatz (z.T. befestigte Fläche)	1246	1	0,5	0,5	623
	Acker	14100	2	1	2	28200
	Wall mit Himbeer/-Brombeergestrüpp und einzelnen Gehölzen	1050	7	0,8*	5,6	5880
Summe (Spalte 4)		16396	Gesamtflächenwert A Summe Spalte 8			34703

*) Korrekturfaktor wegen geringem Anteil höherwachsender Gehölze

B.) Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 * Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 * Sp. 7)
1.1	versiegelte Flächen (bebaubare Flächen)	2976	0	1	0	0
1.1	versiegelte Flächen (Straßen u. Wege),	1448	0	1	0	0
4.1	Nutz- und Ziergarten	6945	2	1	2	13890
	Grünfläche / Wallanlage	2777	6	0,8	4,8	13329,6
8.2	Anpflanzen von Straßenbäumen	180	6	1	6	1080
4.5	Verkehrsgrünfläche, private Grünflächen / Anpflanzungen	2070	3	1,5	4,5	9315
Summe (Spalte 4)		16396	Gesamtflächenwert B Summe Spalte 8			37614,6

C.) Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) = 37614,6 – 34703 = + 2911,6

Vorstehende Bilanzierung macht deutlich, dass der Ausgleich innerhalb des Planbereiches geleistet werden kann. Es ist vorgesehen, den Kompensationsüberhang von 2911,6 Einzelflächenwert mit anderen Planungen zu verrechnen.

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ist wie folgt vorgesehen:

An der Nordseite des Plangebietes wird ein ca. 8 m hoher Lärmschutzwall in einem Abstand von mind. 15 m zu den Liegenschaften der Deutschen Bahn AG angelegt. Die Böschungsneigungen betragen etwa 1 : 1. Die Böschungsfüße werden weich ausgemuldet.

Die Böschungen werden mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (Birke, Vogelbeere, Salweide) bepflanzt. Zum Baugebiet werden im unteren Böschungsbereich großkronige Bäume in Gruppen zu 3 bis 5 Stück gepflanzt, um den Erdkörper gestalterisch besser in das Ortsbild einzubinden.

Wegen der extremen Standortbedingungen und dem fehlenden Anschluss an das Grundwasser werden für die Wallbegrünung Gehölzarten empfohlen, die sich auch zur Begrünung von Halden bewährt haben.

Folgende Baum- und Straucharten sind geeignet:

- Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>) leichte Heister, 1xv.	10 %
- Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>) leichte Heister, 1xv.	10 %
- Besenginster	(<i>Cytisus scoparius</i>) 1j. S 1/0 mit Topfballen	10 %
- Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>) leichte Sträucher, 2 Triebe	15 %
- Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>) leichte Sträucher, 2 Triebe	15 %
- Zitterpappel	(<i>Populus tremula</i>) leichte Heister, 1xv.	5 %
- Salweide	(<i>Salix caprea</i>) leichte Sträucher, 2 Triebe	20 %
- Brombeere	(<i>Rubus spec.</i>) leichte Sträucher, 2 Triebe	5 %
- Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>) leichte Sträucher, 2 Triebe	10 %

Als Großbäume werden am Böschungsfuß des Lärmschutzwalles Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstämme, 2xv. mit Ballen in 5 Gruppen zu je 3 oder 5 Stück gepflanzt.

Im Übergang zum östlich angrenzenden Gewerbebetrieb als auch zum westlich angrenzenden Wald sind private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt, dabei soll zum Schutz des Waldes der 15 m breite Grünstreifen als Waldmantelpflanzung mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Die Pflanzung ist mehrstufig aufgebaut mit einem randlichen Streifen aus Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hasel, Holunder, Wildrosen und Brombeere und zum Wald hin verstärkt mit Bäumen wie Vogelbeere, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche und Eiche vorgesehen.

Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Eine Pflicht zur Durchführung der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt

sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG-neu für dieses Vorhaben nicht.

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie, Wasser und Gas erfolgt über die zuständigen Versorgungsträger. Aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz kann die Versorgung mit Trinkwasser für den täglichen Bedarf sichergestellt werden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht vorhanden, lediglich eine max. Löschwasserentnahme von 400 l/min ist derzeit möglich.

Für die Löschwasserversorgung müssen 800 l/min über 2 Std. zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, die zusätzlich erforderliche Wassermenge zu Löschzwecken aus dem nordwestlich angrenzenden Löschteich (vorh. Volumen rd. 900 m³) zu entnehmen. Die frostfreie Entnahme soll über ein Mönchbauwerk oder Rohrleitung mit Sauganschluss erfolgen.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 BauO NW beachtet. Feuerwehrzufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes, ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist gem. Gutachten der A + V GmbH Geoconsult Projekt Nr. 05.00.151 möglich. Ein entsprechendes Gebot zur Versickerung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Um den erforderlichen Mindestabstand (0,5 m) zwischen Unterkante Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserspiegel einzuhalten, ist eine Flächen- und Muldenversickerung vorgesehen; dies bedeutet, dass bei einer versiegelten Fläche von 200 m² auf dem einzelnen Grundstück gem. ATV A 138 die Anordnung und Vorhaltung einer ca. 20 m² großen Versickerungsmulde erforderlich ist, deren Tiefe ca. 20 – 30 cm betragen muss. Die Oberflächenentwässerung der Straßenflächen ist über eine Muldenversickerung mit einer unter der Sohle liegenden Drainleitung und Notüberlauf in den vorhandenen Löschteich (Löschteich nordwestlich des Plangebietes) vorgesehen.

Gewässer sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

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

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot- Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus

Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ibbenbüren und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 15.05.1992 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (SMBL. NW. S. 876) besteht eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Anlass zu Nachforschungen im konkreten Bauleitplanverfahren bestanden, da im nördlichen Ergänzungsbereich ein gewerblich genutzter Lagerplatz gelegen ist. Da schädliche Bodenveränderungen im Bereich des Lagerplatzes sowie des übrigen Betriebsgeländes nicht ausgeschlossen werden konnten, waren Altlastenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzungen erforderlich. In diesem Zusammenhang sind die nachfolgenden Untersuchungen

- Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung für die Betriebsfläche, Projekt Nr. 6568 mit Datum vom 28.5.2002
- Ergänzende chemische Untersuchungen, Projekt Nr. 6568-1 mit Datum vom 12.09.2002
- Abschließende Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung, Projekt Nr. 6568-2 mit Datum vom 22.11.2002

vom Ing.-Büro Scheu & Partner GmbH erstellt worden. Aus den Untersuchungen ergeben sich Bodenbelastungen in zwei Bereichen, die im Bebauungsplan als Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet werden.

Bereich ①

Bei den festgestellten Belastungen im Bereich der unbefestigten Lagerfläche (hierbei handelt es sich um den Bereich, der im Bebauungsplan überwiegend als Fläche für Aufschüttungen/ Wallanlage festgesetzt wird) wurden in der oberflächennahen Mischprobe Belastungen festgestellt, die dem Zuordnungswert Z. 1.2 nach LAGA – Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/

Abfällen" (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall, 1977 zugeordnet sind. In diesem Zusammenhang ist die Untere Bodenschutz/ Abfallwirtschaftsbehörde über Erdarbeiten im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles zu informieren und im Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung des Lärmschutzwalles zu beteiligen.

Bereich ②

Auf der angrenzend zum Plangebiet befindlichen Betriebsfläche (nördlich der Betriebsgebäude – östlich außerhalb des Planbereiches) wurde im Bereich der Rammkernsondierung 7 (Öllager) eine Bodenbelastung mit einem Mineralölkohlenwasserstoffgehalt von ca. 11.000 mg/kg ermittelt.

Eine Schadeneingrenzung ist mit der Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung, Projekt Nr. 6568-2 mit Datum vom 22.11.2002, erstellt vom Ing.-Büro Scheu & Partner GmbH durchgeführt worden.

Die erhöhten Konzentrationen im Boden sind im Tiefenbereich 1,00 bis 2,00 m (Grundwasserschwankungsbereich) von RKS 7 (Übergang Hoffläche zum Gebäude), RKS 1 (Hoffläche) mit MKW-Gehalte von jeweils ca. 11000 mg/kg und RKS 4 (nordöstlicher Hallenbereich) mit einer MKW-Gehalt von 690 mg/kg gemessen worden.

Die Erkundungsarbeiten mit der Abteufung der Rammkernsondierbohrungen RKS 4 bis RKS 7 erlauben eine Eingrenzung des mit Mineralkohlenwasserstoffen (MKW) belasteten Bereiches.

Eine Überprüfung des Grundwasserpades wurde bisher nicht durchgeführt. Daher ist in den Bebauungsplan folgender Hinweis mit aufzunehmen:

- Eine Grundwasserentnahme/-nutzung darf nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt erfolgen.

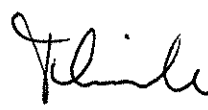
Darüber hinaus erfolgt eine Kennzeichnung der vorstehend beschriebenen Bereiche im Bebauungsplan.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt im Februar 2003

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


Stadt Ibbenbüren