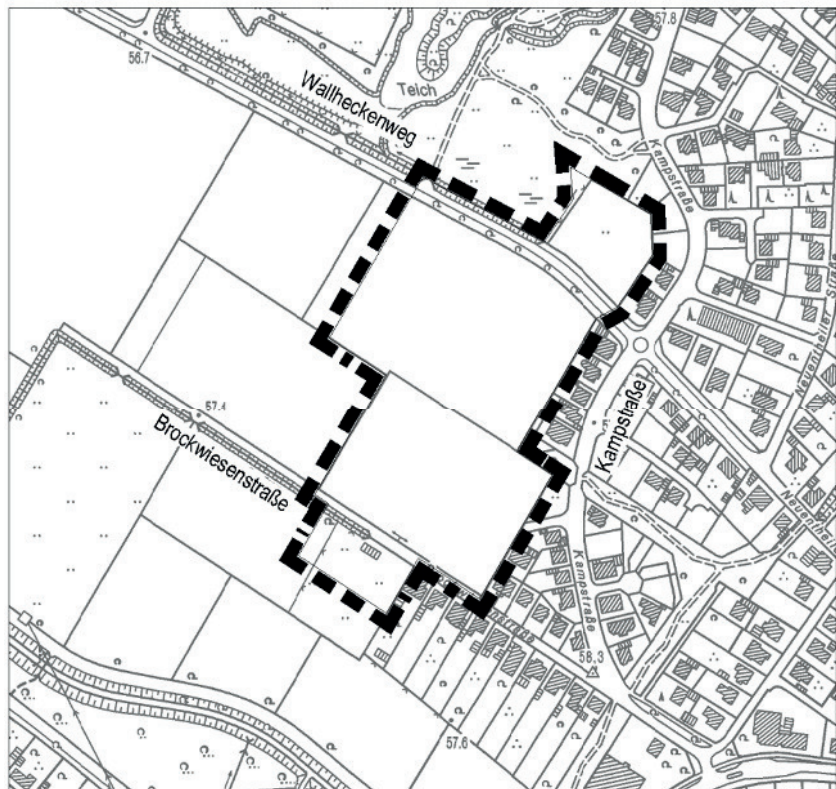


Begründung

Bebauungsplan Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“



1. Ausfertigung

Stand: 30. August 2017

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	7
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	9
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse § 1 (6) Nr. 3 BauGB	9
3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	9
3.5 Belange des Umweltschutzes	10
3.6 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	12
3.7 Belange des Verkehrs	12
3.8 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	14
3.9 Belange des Hochwasserschutzes	15
4. Inhalt der Neuaufstellung.....	15
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung.....	16
4.2 Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	20
5. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	22
6. Durchführung der Planung	22
7. Verfahrensvermerke	23

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 noch ca. 2.380 Wohneinheiten in Ibbenbüren benötigt werden. Trotz der Anstrengungen einen erheblichen Teil dieses Wohnungsbedarfes in den vorhandenen Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung und Baulückenschließung zu aktivieren, ist es nach wie vor erforderlich, auch bisher unbebaute noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, allerdings in möglichst integrierten Lagen, einer Wohnbebauung zuzuführen. Die städtischen Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen und in den zentrumsnahen Baugebieten konnten in den letzten Jahren sehr erfolgreich vermarktet werden. Schon jetzt können abgesehen vom Ortsteil Püßelbüren seitens der Stadt keine Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Gleichzeitig besteht jedoch eine erhebliche Nachfrage.

In 2015 wurde eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters abgeschlossen. Von immerhin etwa 650 angeschriebenen Eigentümern echter Baulücken haben jedoch lediglich 11 geantwortet, dass in den nächsten 1-5 Jahren eine Vermarktung oder Bebauung beabsichtigt sei. Weitere 27 haben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauung eröffnet. Mit Blick auf den derzeitigen Kapital- und Immobilienmarkt ist nicht davon auszugehen, dass sich dieser Trend des Festhaltens an Grund und Boden in absehbarer Zeit maßgeblich verändern wird.

Ziel

Neben der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen wird das Ziel verfolgt die an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen innerhalb des Gebietes weiterzuentwickeln. Außerdem sollen die Übergänge nach Süden (Ibbenbürener Aa), nach Norden (vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken) und nach Westen zur freien Landschaft hin landschaftsgerecht gestaltet werden. Die Entwicklung dieses Siedlungsbereiches steht außerdem unter der Zielsetzung den öffentlichen Raum (Straßen und öffentliche Grünflächen) so zu gestalten, dass sie verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. So soll unter dem Thema „Bespielbare Stadt“ der öffentliche Raum insgesamt die Möglichkeit von Spielen und Aufenthalt anbieten. Außerdem soll derselbe öffentliche Raum so hergestellt werden, dass im Falle von Starkregenereignissen der Abfluss des Niederschlagswassers im westlichen Teil (2. Bauabschnitt) gedrosselt und oberirdisch ohne Regenwasserkanalisation der Ibbenbürener Aa zugeleitet werden.

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 10/2013) Rechnung:

- Ziel Nr. 01** Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächen- nachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!
- Ziel Nr. 03** Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!
- Ziel Nr. 04** Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden!
- Ziel Nr. 19** Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!

Auch wenn die Inanspruchnahme weiterer bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht in allen Punkten den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogrammes (STEP) entspricht, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dennoch als städtebaulich sinnvoll zu betrachten. Die städtischen Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen und in den zentrumsnahen Baugebieten konnten in den letzten Jahren sehr erfolgreich vermarktet werden. Schon jetzt können abgesehen vom Ortsteil Püßelbüren seitens der Stadt keine Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Gleichzeitig besteht jedoch eine erhebliche Nachfrage. Der Planbereich grenzt unmittelbar an den westlichen Rand der Westvorstadt an und ist lediglich durch die Ibbenbürener Aa vom Ortsteil Langewiese/ Schierloh getrennt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sollen dabei jedoch den zukünftigen Ansprüchen des Wohnungsmarktes und den Zielen des Stadtentwicklungsprogrammes (STEP) genügen. Auf der Basis der Erkenntnisse der aktuellen Wohnungsmarktanalyse werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die geeignet sind die dort formulierten Ziele zu erreichen.

2. Rahmenbedingungen

Aufstellungs- beschluss

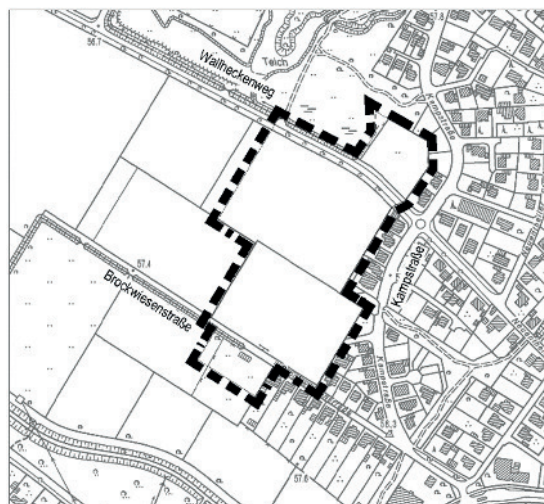
Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg“ am 04.11.2015 beschlossen. Tatsächlich das Verfahren durchlaufen soll nun der 1. Teilabschnitt mit der Bezeichnung „Wallheckenweg-Ost“.

Lage und Größe

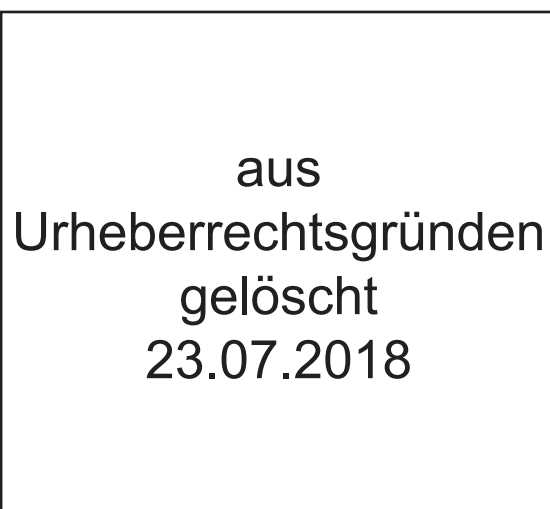
Das Plangebiet befindet sich in rund 1.400 m Entfernung zum Stadtzentrum Ibbenbürens (Christuskirche, Rathaus) direkt am Westrand der Westvorstadt und nördlich der Ibbenbürener Aa. Es ist ca. 4,65 ha groß und setzt sich aus den Flurstücken 71 teilw., 116, 119, 120, 121, 232 teilw., 236 teilw., 240, 241 und 242 teilw. aus der Flur 150 in der Gemarkung Ibbenbüren zusammen.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich



- im Süden an der Südseite einer Grundstückstiefe (40 m) südlich der Brockwiesenstraße und zum Teil direkt an der Südseite der Brockwiesenstraße
- im Westen an Westseite der Parzellen 116 und 119 und leicht nach Osten versetzt geradlinig 40 m nach Süden verlängert über die Brockwiesenstraße
- im Norden an der Nordseite des Wallheckenweges einschließlich der Freifläche (Flurstücke 240, 241 und 242 teilweise) an der Südwestseite der Gärten Kampstraße Nr. 23 - 31
- im Osten an der der Landschaft zugewandten Seite des westlichen Siedlungsrandes



Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 eindeutig bestimmt.

Im nebenstehenden Luftbild sind die Lage des Planbereiches sowie die nächstgelegenen Straßen gelb markiert.

Land - LEP

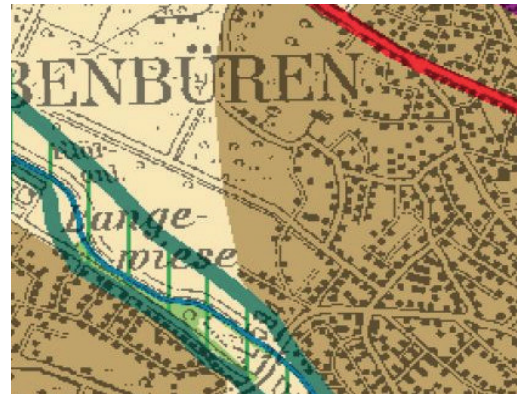
Der am 08.02.2017 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu und der Planbereich dieses Bebauungsplanes ist dort als Siedlungsraum dargestellt. Es liegen keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor.

Regionalplan

Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich dieses Bebauungsplanes weitgehend als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt.

Außerdem sind die übergreifenden Ziele und Grundsätze zu den *Allgemeinen Siedlungsbereichen* zu berücksichtigen. So sieht Ziel Nr. 3 des Regionalplanes vor, dass *Allgemeine Siedlungsbereiche* nur bedarfsgerecht in Anspruch genommen werden sollen.

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland



Dem Ziel Nr. 3.2: „Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.“ wird entsprochen. Wie in der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungs-Variante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis 2018 ansteigen wird (S. 20). Zusätzlich wird die Haushaltsgröße in Ibbenbüren weiter abnehmen und damit wird die Anzahl der Haushalte steigen (S. 21). Bis 2025 ist von einem Bedarf von jährlich etwa 170 Wohneinheiten auszugehen (S. 26).

Die aktuellen Zahlen zur demografischen Entwicklung lassen jedoch erkennen, dass die obere Berechnungs-Variante aus der Modellrechnung aus 2012 tatsächlich noch überschritten wurde. So leben heute etwa 1.000 Menschen mehr in Ibbenbüren, als noch Ende 2006 und rund 500 Menschen mehr als in 2012 für 2016 prognostiziert wurde. Außerdem war die Möglichkeit aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der guten gesamtwirtschaftlichen Situation eine eigene Immobilie erwerben oder bauen zu können, selten so groß wie zur Zeit.

Trotz der Anstrengungen einen erheblichen Teil dieses Wohnungsbedarfes in den vorhandenen Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung und Baulückenschließung zu aktivieren, ist es nach wie vor erforderlich auch bisher unbebaute noch land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen, allerdings in möglichst integrierten Lagen, einer Wohnbebauung zuzuführen.

In 2015 wurde eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Von immerhin etwa 650 angeschriebenen Eigentümern echter Baulücken haben lediglich 11 geantwortet, dass in den nächsten 1-5 Jahren eine Vermarktung oder Bebauung beabsichtigt sei. Weitere 27 haben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauung eröffnet. Mit Blick auf den derzeitigen Kapital- und Immobilienmarkt ist nicht davon auszugehen, dass sich dieser Trend des Festhaltens an Grund und Boden in absehbarer Zeit maßgeblich verändern wird. Insoweit muss die Stadt dem Wohnungsbedarf auf anderen Flächen Rechnung tragen.

Neben der Untersuchung der Baulücken und der zur Verfügung stehenden städtischen Flächen wurde im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings (Stand: 13.03.2017) geprüft, warum und in welchem Umfang die im FNP dargestellten Wohnbauflächenpotentiale noch nicht entwickelt werden konnten. Dabei wurden ganz unterschiedliche Gründe festgestellt. So sind dort erhebliche Flächenanteile zwar schon bauleitplanerisch überplant, aber die Grundstückseigentümer stellen ihre Grundstücke weder dem Markt noch für die Fertigstellung bereits im Ansatz vorhandener Erschließungsanlagen zur Verfügung. Ein anderer Teil eignet sich aus Gründen der Topographie, der Baugrundbeschaffenheit oder wegen aktuell erwarteter Nutzungskonflikte nicht für eine Bebauung. Außerdem sind z.T. größere Flächenanteile privater

Eigentümer zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, werden aber von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt. Für etwa 10 ha dieser Flächen, insbesondere für die, welche in Randlage oder nicht als städtebaulich integriert betrachtet werden können, beabsichtigt die Stadt Ibbenbüren eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Umwandlung von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Nutzfläche durchzuführen. Außerdem sind z.T. größere Flächenanteile privater Eigentümer zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, werden aber von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt. Für etwa 10 ha dieser Flächen, insbesondere für die, welche in Randlage oder nicht als städtebaulich integriert betrachtet werden können, beabsichtigt die Stadt Ibbenbüren eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Umwandlung von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Nutzfläche durchzuführen.

Es wird also nach wie vor versucht, bereits überplante Flächen einer Bebauung zuzuführen, aber gleichzeitig auch Flächen aus der Darstellung als Wohnbaufläche herauszunehmen, für die dieses Ziel nicht erreichbar erscheint.

Inzwischen hat die Stadt kaum noch Wohnbaugrundstücke anzubieten. Die Nachfrage ist jedoch sehr groß und auch deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Nach heutiger Einschätzung könnte eine Vermarktung der im Planbereich vorgesehenen ca. 52 Grundstücke innerhalb kürzester Zeit erfolgen.

Das Ziel Nr. 3.3 „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.“ wird nicht vollständig erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren wird die Fläche bisher als *'Fläche für die Landwirtschaft'* dargestellt. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist diese Darstellung in *'Wohnbaufläche'* zu ändern.

FNP

In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich als *'Fläche für die Landwirtschaft'* dargestellt. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat sich die Zielvorstellung für das Plangebiet nun geändert. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“ soll parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan dahin gehend geändert werden, dass die *'Fläche für die Landwirtschaft'* zukünftig als *'Wohnbaufläche'* dargestellt wird.

Abb. 4: Auszug FNP -rechtswirksam-

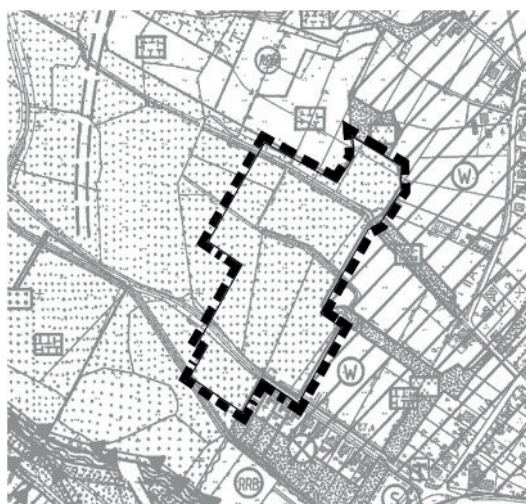
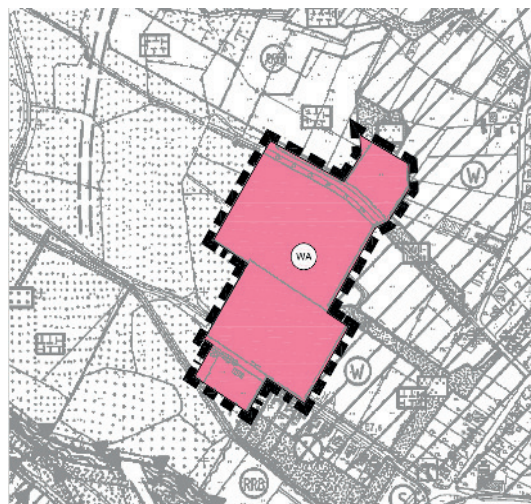


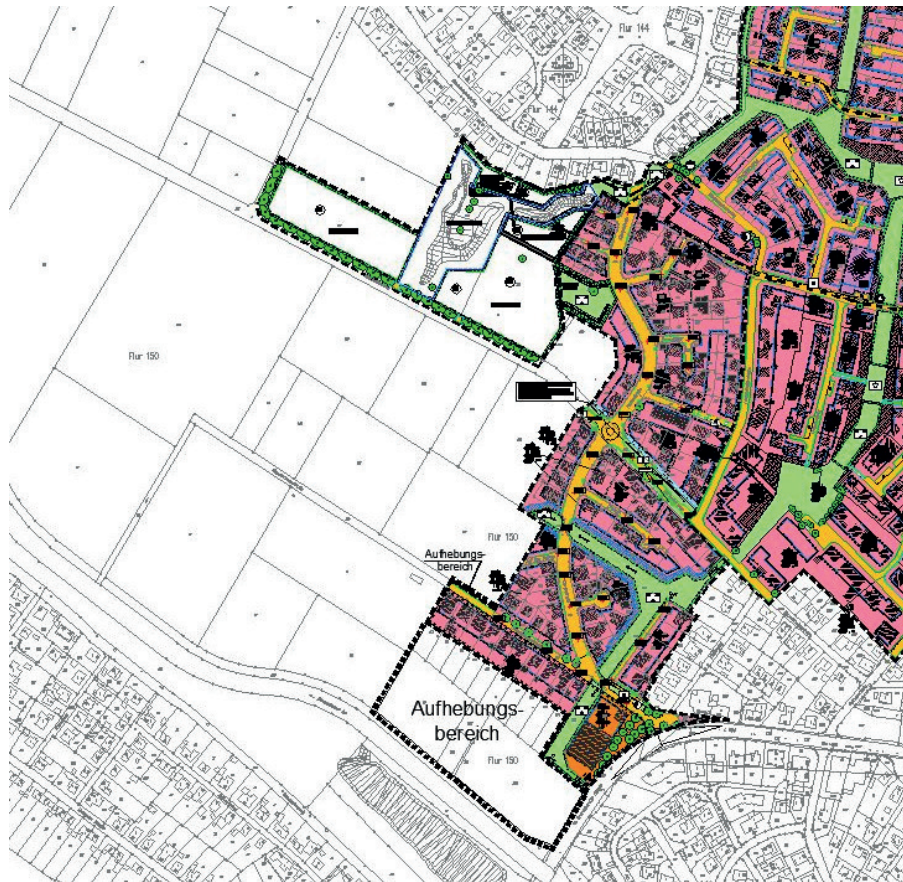
Abb. 5: Entwurf zur 149. Änderung des FNP



angrenzende Bebauungspläne

Östlich des Planbereiches schließt sich der Bebauungsplan Nr. 93 „In den Brockwiesen“ an. Die dort festgesetzten Erschießungsansätze und die Grünstruktur werden durch die Planung nach Westen fortgesetzt. Nördlich des Planbereiches schließt sich der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 90/91/92 „Westvorstadt II“ mit den dort festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und einem Regenwasserrückhaltebecken an.

Abb. 6: Auszug aus den Bebauungsplänen Westvorstadt II und Nr. 93 „In den Brockwiesen“



3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Vorhaben

Neben der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen wird das Ziel verfolgt die an das Plangebiet angrenzenden Grün- und Wegestrukturen innerhalb des Gebietes weiterzuentwickeln. Außerdem sollen die Übergänge nach Süden zur Ibbenbürener Aa und nach Norden zum vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken landschaftsgerecht gestaltet werden. Nach Westen hin soll diese landschaftsgerechte Gestaltung mit der Realisierung des 2. Bauabschnittes erfolgen.

Zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit ergänzenden sozialen Infrastrukturen soll innerhalb des Wohngebietes ein Gebäude entstehen, in dem sowohl eine 3-Gruppen-Kindertageseinrichtung sowie eine Senioren-Tagespflege und eine Reihe Wohnungen in einem sogenannten Mehrgenerationen-Wohnen Platz finden.

Abb. 7: Vorentwurf KiTa/Tagespflege etc.

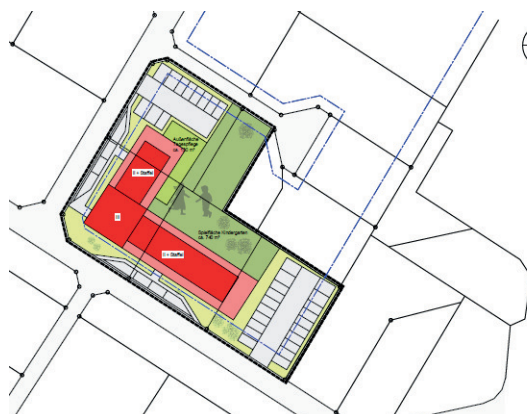
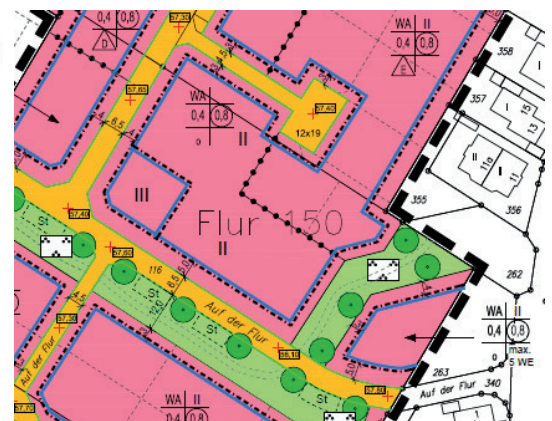


Abb. 8: Ausschnitt B-Planentwurf



Aufgrund der besonderen Anforderung an ein Gebäude mit der aufgezählten Nutzungsmischung sowie der zentralen Lage im Siedlungsbereich an einer der Haupteerschließungsanlagen soll in diesem Bereich des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche eine Dreigeschossigkeit zugelassen werden.

Die Entwicklung dieses Siedlungsbereiches steht außerdem unter der Zielsetzung den öffentlichen Raum (Straßen und öffentliche Grünflächen) so zu gestalten, dass sie verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. So soll unter dem Thema „Bespielbare Stadt“ der öffentliche Raum insgesamt und nicht nur begrenzt auf Teilflächen die Möglichkeit von Spielen und Aufenthalt anbieten. Außerdem soll derselbe öffentliche Raum so hergestellt werden, dass im Falle von Starkregenereignissen der Abfluss des Niederschlagswassers im westlichen Teil (2. Bauabschnitt) gedrosselt und oberirdisch ohne Regenwasserkanalisation der Ibbenbürener Aa zugeleitet werden. Auch sollen dort häufig zeitlich nur befristete Stellplatzbedürfnisse befriedigt werden können.

Der gesamte Planbereich wird ansonsten als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) mit den für die Erschließung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen und einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Baufelder wird eine bis zu dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Dabei werden sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Mehrfamilienhäuser in Gruppen geordnet vorgesehen.

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	x
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	x
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Immissionen – Klima/Energie)	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	x
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	x
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x

§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	x
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse Der gesamte Planbereich schafft die Voraussetzungen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Er liegt direkt am westlichen Rand der Westvorstadt etwa 1,4 km Entfernung zur Innenstadt. Schädliche Lärmimmissionen und Bodenbelastungen sind nicht zu erwarten, bzw. nicht vorhanden.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarktanalyse Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 wurde weiterhin ein Bedarf an Wohnraum ermittelt. Dieser entsteht vor allem durch den Anstieg der Haushaltszahlen aufgrund der tendenziell immer kleiner werdenden Haushaltsgrößen. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt.

Die Stadt Ibbenbüren hat zur Zeit kaum noch Wohnbaugrundstücke anzubieten. Die Nachfrage ist jedoch sehr groß und auch deutlich höher als in den vergangenen Jahren. Nach heutiger Einschätzung könnte eine Vermarktung der im Planbereich vorgesehenen ca. 52 Grundstücke innerhalb kürzester Zeit erfolgen. Es werden Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, mit Doppelhäusern oder auch mit Mehrfamilienhäusern angeboten. So kann den Nachfragen nach unterschiedlichen Wohnformen angemessen Rechnung getragen werden.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse

§ 1 (6) Nr. 3 BauGB

Soziale Bedürfnisse Zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit ergänzenden sozialen Infrastrukturen soll innerhalb des Plangebietes außerdem ein Gebäude entstehen, in dem sowohl eine 3-Gruppen-Kindertageseinrichtung als auch eine Senioren-Tagespflege und eine Reihe Wohnungen in einem sogenannten Mehrgenerationen-Wohnen Platz finden.

3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 (6) Nr. 5 BauGB

Baukultur Besondere Belange der Baukultur werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Denkmalschutz Denkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden. Zum Schutz unbekannter, aber eventuell doch vorhandener Bodendenkmäler wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Ortsbild Die vorhandenen Grünstrukturen beidseits des Wallheckenweges bleiben weitgehend erhalten. Lediglich im Rahmen der notwendigen Verbreiterung der dortigen Straßenfläche und der Schaffung einer Grundstückszufahrt werden kleine Eingriffe in diese Struktur unumgänglich sein. Am künftigen südlichen Siedlungsrand wird mit einer entsprechenden Festsetzung dafür gesorgt, dass die dortigen nach Süden orientierten Gärten über eine 5 m breite Heckenbepflanzung zur freien Landschaft hin abgegrenzt werden. Da nach Westen hin voraussichtlich in den kommenden Jahren eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen wird, soll hier vorerst keine besondere Eingrünung des Siedlungsrandes erfolgen.

3.5 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Umweltbericht	Vom Ing.-Büro ökon aus Münster wurde am 10. Juli 2017 ein gemeinsamer Umweltbericht zur Änderung des FNP und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“ erarbeitet. Er gilt als gesonderter Teil dieser Begründung und ist als Anlage beigefügt. Insgesamt kommt die Ausarbeitung zu der Erkenntnis, dass die Planung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, dieser allerdings durch die getroffenen Festsetzungen und durch die Inanspruchnahme von insgesamt 64.071 WP im bereits seit Jahren realisierten Kompensationspool in Dörenthe ausgeglichen werden können.
Immissionen	Im direkten und weiteren Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Verkehrswege, die eine Überschreitung der jeweils zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Planbereiches erwarten lassen.
Gewässer	Die Gewässerstruktur innerhalb und in nächster Nähe außerhalb des Planbereiches soll in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt insgesamt neu geordnet werden. So werden künftig verschiedene Gewässer, welche sich schon heute im Siedlungsbereich befinden, bzw. durch die vorliegende Planung liegen werden, aus der offiziellen Gewässereigenschaft entlassen. Die damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden Einleitungsstellen können dann ebenfalls entfallen und statt dessen an einer Stelle am Wallheckenweg eine neue festgelegt werden. Zur Kompensation dieser Gewässeraufgabe ist vorgesehen in einem weiteren Bauabschnitt ein neues Gewässer an der Ostseite der bereits vorhandenen Ausgleichsfläche (Flurstück 69 in der Flur 150) zu entwickeln. Insgesamt wird durch diese Maßnahme der Verwaltungs- und der Unterhaltungsaufwand rund um die ohnehin schon stark anthropogen beeinflussten Gewässer deutlich reduziert. Für die beabsichtigte Änderung der Gewässerstruktur werden während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan durch die Stadt Ibbenbüren mit Unterstützung des beauftragten Ing.-Büros Flick Ingenieurgesellschaft die entsprechend notwendigen wasserrechtlichen Anträge gestellt und Genehmigungen herbeigeführt. Die damit zusammenhängende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird innerhalb des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens eingebracht und findet daher im hier vorliegenden B-Planverfahren direkt keine Berücksichtigung. Etwa 100 m südlich des Planbereiches verläuft die Ibbenbürener Aa. Sie wird durch diese Planung nicht direkt berührt.
Natur und Landschaft Artenschutz	Vom Ingenieurbüro ökon, Liboristraße 13, 48155 Münster, wurde im Dezember 2016 ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) erarbeitet. Insgesamt kommt die Ausarbeitung zu der Erkenntnis, dass die Planung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, dieser allerdings durch die getroffenen Festsetzungen und durch die Inanspruchnahme von insgesamt 64.071 WP im Kompensationspool in Dörenthe ausgeglichen werden können.
Klima	Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der im Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Ibbenbüren formulierten Ziele wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt (Hinweis Nr. 6). So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen.

Altlasten

Der Bereich nordöstlich der Brockwiesenstraße wurde in früheren Jahrzehnten für die Verrieselung städtischer Abwässer genutzt. Um möglicherweise daraus resultierende Verunreinigungen erkennen zu können, wurden durch das Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR, 49084 Osnabrück orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder¹ mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

„Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zeigen keine nutzungsbezogene Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze. Für den Grundwasserpfad ist zwar nach wie vor eine Qualitätsbeeinträchtigung nachweisbar, die jedoch nur lokal zu einzelnen Prüfwert- bzw. Geringfügigkeitsschwellenwertüberschreitungen führt. Hinsichtlich der qualitativen Einschränkungen des Grundwassers, nicht zuletzt auch aufgrund der sensorischen Auffälligkeiten, sollte jedoch aus Vorsorgegründen auf eine Nutzung verzichtet werden. In den textlichen Festsetzungen der aufzustellenden B-Pläne des Plangebietes sollte dieses wie bei den bereits angrenzenden Plangebieten berücksichtigt werden.“ Hierzu wurden die textlichen Festsetzungen A 4. und A 7.1 aufgenommen.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg im südöstlichen Teil des Planbereiches auf einer Fläche von etwa 800 m² Größe eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV. Der zu untersuchende Bereich ist im B-Plan gekennzeichnet und die dazu gehörende textliche Festsetzung A 7.2 aufgenommen.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im weiteren Planbereich wird zwar nicht erwartet, jedoch wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit gebotener Vorsicht erfolgen sollten, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

tabellarische Übersicht
Umweltbezogene Informationen + Stellungnahmen

Art der vorh. Information:	Urheber:	thematischer Bezug:
Umweltbericht vom 10.07.2017	Ing.-Büro ökon Liboristraße 13 48155 Münster	Umweltbericht
Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) vom 15.12.2016	Ing.-Büro ökon Liboristraße 13 48155 Münster	Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II)
Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder vom 19.05.2017	Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR Neulandstraße 6 49084 Osnabrück	Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder
Verkehrsgutachten vom 17.05.2017	nts, Ingenieurgesellschaft mbH Hansastraße 63 48165 Münster	Verkehrsgutachten zu den zu erwartenden Belastungen der angrenzend vorhandenen Straßen und Knoten
Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit vom 28.12.2015	A+V GmbH Geoconsult Werthmühlenstraße 59 49477 Ibbenbüren	Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit

¹ Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder durch das Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR, Neulandstraße 6, 49084 Osnabrück vom 19.05.2017, einsehbar im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren

3.6 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft + Infrastruktur

Durch die bauliche Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in zweistelligem Millionenbereich entstehen.

Kanalisation

Das im Planbereich anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Schmutzwasserkanalisation in den geplanten Straßen gesammelt und der Kläranlage Püsselbüren zugeleitet. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Kanalleitungen ist gewährleistet.

Das Regenwasser der geplanten Wohnbaugrundstücke kann und muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Zur Gewährleistung der dauerhaften Versickerungsfähigkeit des Bodens wird festgesetzt die Grundstücke auf das zukünftige Straßenniveau aufzufüllen. Hierzu sind ausschließlich inerte Bodenmaterialien zu verwenden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die Grundstücksflächen, die an bereits bestehende Baugrundstücke grenzen, zu diesen hin mit einem Gefälle von mindestens 1:3 abgebösch sein müssen und das Oberflächenwasser auf eigenem Grundstück verbleiben, bzw. versickert werden muss. Zur Orientierung sind die zukünftigen Endausbauhöhen der Straßen im Planbereich angegeben.

Das Niederschlagswasser der neuen Straßenflächen und das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation im Verlauf der Brockwiesenstraße wird über entsprechende Leitungen nach Norden in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Wallheckenweges geleitet. Die Kapazitäten sind dafür ausreichend.

Aufgrund klimatischer Veränderungen kann es zunehmend zu lokalen Starkniederschlagsereignissen kommen. Zur Aufnahme dieser extremen Niederschlagsmengen können sinnvoll keine Kanalsysteme erstellt werden. Damit aber trotzdem ein weitgehender Schutz der im Planbereich wohnenden Bevölkerung und seiner Immobilien erreicht werden kann, werden entlang der „Haupterschließungsachsen“ Grünzonen festgesetzt, die so gestaltet sind, dass sie im Zusammenwirken mit den Straßenkörpern in der Lage sind die Extremniederschlagsmengen schadlos aufzunehmen und gedrosselt zur Ibbenbürener Aa hin abzuleiten.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann über das vorhandene und zu erweiternde Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.

Abfall

Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.7 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV

Der Planbereich ist sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. In 250 m Entfernung vom südöstlichen Rand des Planbereiches ist auf der Gravenhorster Straße/L594 die Haltestelle „Brockwiesenstraße“ des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM) zu erreichen. Von dort verkehrt die Buslinie 230 der RVM, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens verbindet.

Kraftfahrzeuge

Der Planbereich ist nach Osten über die Brockwiesenstraße im Süden und den Wallheckenweg im Norden an die Kampstraße und von dort Richtung Süden an die Gravenhorster Straße/L 594 und Richtung Norden an den Püsselbürener Damm/L 598 angebunden. Die innere Erschließung ist über ergänzende verkehrsberuhigte Straßen geplant.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der baulichen Entwicklung im Planbereich auf das umliegende Straßennetz wurde von der nts-Ingenieurgesellschaft mbH aus Münster ein Verkehrsgutachten² erarbeitet. Im Fazit kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Im Westen von Ibbenbüren im Bereich der Kampstraße soll eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im mittleren Anbindungsbereich des Gebietes an die Kampstraße wird außerdem eine KiTa realisiert und der südlich gelegene, bereits bestehende K+K-Markt soll um 200 m² erweitert werden. Nach dem derzeitigen Planungsstand von Dezember 2016 ist die Erschließung von ca. 165 Wohneinheiten auf einem Gebiet von rund 10 ha vorgesehen. Das Planungsgebiet teilt sich in zwei Bereiche – „Wallheckenweg Ost“ (B.-Plan 93a) und „Wallheckenweg West“ (B.-Plan 93b). Das Gebiet ist für den motorisierten Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer attraktiv erschlossen, Bushaltestellen liegen etwas außerhalb des durchschnittlichen Einzugsgebietes einer Bushaltestelle.

Verkehrsdaten wurden aktuell im April 2017 durch nts Ingenieurgesellschaft mbH an den Knotenpunkten

- Wallheckenweg / Kampstraße,
- Kampstraße / Brockwiesenstraße und
- L 594 (Gravenhorster Straße) / Brockwiesenstraße

zur Ermittlung der Spitzenstundenbelastungen, des durchschnittlichen täglichen Verkehrs und des Schwerverkehrsanteils (SV, pt, pn) erhoben. Die Kampstraße weist danach eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsbelastung von rund 1.150 Kfz/Tag auf und die Gravenhorster Straße ist mit rund 11.500 Kfz/Tag belastet. Das Unfallgeschehen entlang der Kampstraße und an den Knotenpunkten Wallheckenweg/Kampstraße und Gravenhorster Straße/Brockwiesenstraße ist in den letzten drei Jahren als unauffällig einzustufen.

Für das Prognosejahr 2030 wurden die allgemeinen Entwicklungen in Ibbenbüren sowie das Vorhaben selbst zur Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastung berücksichtigt. Im Allgemeinen ist bis 2030 für den Pkw-Verkehr mit einer Zunahme von ca. 1 % und für den Lkw-Verkehr von ca. 10 % zu rechnen. Die zu erwartenden Fahrten – hervorgerufen durch die Wohnbebauung und die Markterweiterung wurden vollständig als Neuverkehr bewertet, die durch die KiTA verursachten Fahrten wurden zu 20 % als Neuverkehr bewertet. Für die Erschließung des Gebietes von Osten wurden drei Varianten betrachtet, die sich jeweils in der Art der nördlichsten Anbindung unterscheiden. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit wurde die Variante untersucht, bei der die Verteilung der Neuverkehre am ungünstigsten ist. Die vorhabenbezogenen Verkehre wurden entsprechend der festgestellten Nachfragematrix verteilt. Insgesamt ergibt sich damit eine Prognoseverkehrsbelastung im Zuge der Kampstraße um die 1500 Kfz/24h, was einer mittleren Zunahme gegenüber der Analysebelastung von bis zu 30 % entspricht.

Leistungsfähigkeitsberechnungen, welche für die Bestandssituation und die zukünftige verkehrliche Belastungssituation durchgeführt wurden, zeigen im Ergebnis für alle Verkehrsteilnehmer entlang der Kampstraße sehr gute Verkehrsverhältnisse (Qualitätsstufe A nach HBS 2015) und an der Einmündung Gravenhorster Straße/Brockwiesenstraße für die Einbieger eine noch ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D nach HBS 2015). Ein Ausbau der Einmündung ist nicht erforderlich. Die Querungsbedingungen der Gravenhorster Straße wurden geprüft und nach RAS 06 ist entsprechend der zu erwartenden stündlichen Querschnittsbelastung (ca. 1150 Kfz/h) und der geschätzten Anzahl Querungen von ca. 50 Fg/Rad / h die bestehende Querungshilfe ausreichend.“

Insoweit ist fachlich belegt, dass die angrenzenden Straßen die zusätzlichen Verkehre, welche durch die geplante Bebauung ausgelöst werden, problemlos aufnehmen können. Es kommt dabei lediglich an der Einmündung Gravenhorster Straße/Brockwiesenstraße zu leichten

² Verkehrsgutachten zum geplanten Baugebiet „Wallheckenweg“ im Westen der Stadt Ibbenbüren von der nts Ingenieurgesellschaft mbH, Hansastraße 63, 48165 Münster vom 17.05.2017, einsehbar im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren

Verschlechterungen der Verkehrsverhältnisse, welche aber keine Umbaumaßnahmen notwendig machen.

**Fußgänger
Radfahrer**

Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche können sich Fußgänger und Radfahrer gefahrlos bewegen. Zusätzlich werden in den Grünachsen weitere Fuß-/Radwege angelegt. So können kurze Wege für den nicht motorisierten Individualverkehr geschaffen und somit dessen Akzeptanz erhöht werden.

3.8 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

STEP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 12/2010, Aktualisierung durch Monitoring 10/2013) Rechnung:

Ziel Nr. 01 Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!

Die Inanspruchnahme weiterer derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen entspricht nicht in allen Punkten den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP).

Als Ziel Nr. 1 ist festgelegt, dass ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden. Die städtischen Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen und in den zentrumsnahen Bauflächen konnten in den letzten Jahren sehr erfolgreich vermarktet werden. Schon jetzt können abgesehen vom Ortsteil Püßelbüren seitens der Stadt Ibbenbüren keine Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Gleichzeitig besteht jedoch eine erhebliche Nachfrage. Der Planbereich grenzt unmittelbar an den westlichen Rand der Westvorstadt an und ist lediglich durch die Ibbenbürener Aa vom Ortsteil Langewiese/Schierloh getrennt. Die Entfernung zum Stadtzentrum Ibbenbürens beträgt ca. 1,4 km. Infrastrukturelle Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in dieser Lage entspricht der Prioritätensetzung in der Wohnungsmarktanalyse aus 2012. Dem STEP-Ziel Nr. 1 wird insofern teilweise entsprochen.

Ziel Nr. 03 Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!

Ziel Nr. 04 Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert und durch professionelle Akteure begleitet werden!

Da aufgrund des demographischen Wandels die Zahl der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren gestiegen ist und voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter steigen wird, werden mehr kleinere Wohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern benötigt. Das vorliegende städtebauliche Konzept (Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern und Mehrgenerationen-Wohnen) stellt den verschiedenen Bevölkerungsgruppen hierzu ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt bietet u.a. für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen einen erheblichen Standortvorteil. Insofern wird den Oberzielen 3 und 4 in besonderer Weise entsprochen.

Ziel Nr. 19 Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor und muss die Basis für zukünftige gewerbliche Entscheidungen bilden!

Durch den Bebauungsplan wird die Unternehmerzufriedenheit in Ibbenbüren weiter gestärkt, da die bauliche Entwicklung im Wesentlichen der Ibbenbürener Bevölkerung zugutekommt und somit insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in zweistelliger Millionenhöhe entstehen wird. Außerdem werden so weiteren in Ibbenbüren beschäftigten, aber hier noch nicht wohnhaften Bevölkerungsteilen die Möglichkeit eröffnet, ihren Wohnsitz näher an ihren Arbeitsplatz zu verlegen.

3.9 Belange des Hochwasserschutzes

§ 1 (6) Nr. 12 BauGB

Hochwasser- schutz

Aufgrund klimatischer Veränderungen wird es zunehmend zu lokalen Starkniederschlagsereignissen kommen. Zur Aufnahme dieser extremen Niederschlagsmengen können sinnvoll keine Kanalsysteme erstellt werden. Damit aber trotzdem ein weitgehender Schutz der im Planbereich wohnenden Bevölkerung und seiner Immobilien erreicht werden kann, werden entlang der „Haupteerschließungsachsen“ Grünzonen festgesetzt, die so gestaltet sind, dass sie im Zusammenwirken mit den Straßenkörpern in der Lage sind die Extremniederschlagsmengen schadlos aufzunehmen und abzuleiten.

Im Übrigen befindet sich rund 2 km östlich flussaufwärts der Ibbenbürener Aasee, der in den 1970er Jahren als Hochwasserrückhaltebecken mit einem regulierbaren Auslaufbauwerk errichtet wurde. Eine Gefährdung des geplanten Wohngebietes durch Hochwasser kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung des Bedarfes allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbereiche werden die ansonsten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Baustruktur auf maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 beschränkt. Zur Vermeidung nicht an die Umgebung angepasster Gebäudehöhen werden diese über die Festsetzungen A 2.1 und A 2.2 sowohl hinsichtlich ihrer maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,2 m, wie auch ihrer Firsthöhe auf 10,0 m begrenzt. Bei dreigeschossigen Gebäuden ist die Gebäudehöhe auf 12,00 m begrenzt. Als Bezugspunkte gelten die im Plan gekennzeichneten Punkte der geplanten Straßenhöhen. Die relativ knapp bemessene Begrenzung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe ist der Tatsache geschuldet, dass aufgrund der Höhenlage der zukünftigen Kanalisation und der Notwendigkeit das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern das Geländeniveau im gesamten Planbereich erhöht werden muss, bzw. sollte. Die bis zu 20 cm höhere Erdgeschosslage ermöglicht die Herstellung eines angemessenen Gefälles, bzw. einer Stufe im Eingangsbereich zu den Häusern, um gegebenenfalls befürchtete Vernässungen oder Verschmutzungen von der Straße her zurückzuhalten. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den zukünftigen Ansprüchen des Wohnungsmarktes und den Zielen des STEP gerecht werden. Daher werden auf der Basis der Erkenntnisse der aktuellen Wohnungsmarktanalyse 2012 entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die geeignet sind die dort formulierten Ziele zu erreichen. So soll beispielsweise über die textliche Festsetzung A 3.1 die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude geregelt werden, um so zu vermeiden, dass eine zu hohe Baudichte entsteht.

Bauweise

Als Bauweise wird in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur eine offene Bauweise (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) festgesetzt. Ergänzend ist gemäß textlicher Festsetzung A 3.3 d) je 4 nachzuweisender notwendiger Stellplätze ein zusätzlicher Besucherparkplatz auf dem Grundstück anzulegen. Dieses lässt sich aufgrund der gewählten Grundstücksgrößen problemlos realisieren. So kann der Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum gemildert und die Akzeptanz dieser Wohngebäude von Nutzern und Nachbarn erhöht werden.

Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Wesentlichen straßenbegleitend orientiert und werden durch Baugrenzen definiert. Dabei sind die Bauflächen relativ großzügig ausgewiesen, um individuelles Bauen zu ermöglichen. Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und nachbarliche Belange zu berücksichtigen, werden besondere

Festsetzungen zu Sockel- und Firsthöhen u.a. im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung NW in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die gewünschten Dachformen und -neigungen heute oftmals sehr individuellen Vorstellungen unterliegen, werden diese nicht reglementiert. Lediglich über die textliche Festsetzung B 1. wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten und -einschnitten aufgrund von Gestaltungsansprüchen eingeschränkt.

Verkehrsflächen Der Planbereich ist nach Osten hin über die „Brockwiesenstraße“ im Süden und den „Wallheckenweg“ im Norden an die „Kampstraße“ und nachfolgend an die „Gravenhorster Straße/L 594“ und den „Püßelbürener Damm/L 598“ angebunden. Die innere Erschließung ist über verkehrsberuhigte Straßen geplant. Dabei wird die „Brockwiesenstraße“ als Sackgasse ausgebildet und erschließt lediglich fünf weitere Grundstücke über die bisher vorhandenen Wohngebäude hinaus. Die im Planbereich neu festgesetzten Straßen erhalten die Namen „Auf der Flur“ als Verlängerung des bereits vorhandenen Straßenansatzes im östlichen Teil des Planbereiches und „An den Wiesen“ als Querverbindung zwischen „Auf der Flur“ im Süden und dem „Wallheckenweg“ im Norden.

Grünflächen Die vorhandenen Gehölzstrukturen beidseits des Wallheckenweges bleiben weitgehend erhalten. Lediglich im Rahmen der notwendigen Verbreiterung der dortigen Straßenfläche und der Schaffung der Einmündung der geplanten Straße nach Süden werden kleine Eingriffe in diese Struktur unumgänglich sein.

Die an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen werden innerhalb des Gebietes weiterentwickelt. Außerdem sollen die Übergänge nach Süden zur Ibbenbürener Aa, nach Norden zum vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken und nach Westen zur freien Landschaft hin landschaftsgerecht gestaltet werden.

Am künftigen südlichen Siedlungsrand wird mit einer entsprechenden Festsetzung dafür gesorgt, dass die dortigen nach Süden orientierten Gärten über eine Heckenbepflanzung zur freien Landschaft hin abgegrenzt werden. Da nach Westen hin voraussichtlich in den kommenden Jahren eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen wird, soll hier vorerst keine besondere Eingrünung des Siedlungsrandes erfolgen.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

Art der baulichen Nutzung	A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO <i>Zulässig sind:</i> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <i>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</i> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen. <i>Unzulässig sind:</i> 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen.
----------------------------------	--

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung des Bedarfes allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbereiche werden die ansonsten dort ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier ausgeschlossen.

- Maß der baulichen Nutzung** **2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 19 BauNVO**
- 2.1 *Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,20 m, bezogen auf die Mittelachse der dazugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus den im Straßenraum angegebenen nächst gelegenen Höhenpunkten jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen.*
- 2.2 *Die Firsthöhe, bzw der höchste Punkt des Dachaufbaues, darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, maximal 10,00 m betragen. Bei dreigeschossigen Gebäuden ist die Gebäudehöhe auf 12,00 m begrenzt.*

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die umgebende Baustruktur auf maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 beschränkt. Zur Vermeidung nicht an die Umgebung angepasster Gebäudehöhen werden diese über die Festsetzungen A 2.1 und A 2.2 sowohl hinsichtlich ihrer maximal zulässigen Erdgeschosshöhe auf 0,2 m, wie auch ihrer Firsthöhe auf 10,0 m begrenzt.

Bei dreigeschossigen Gebäuden ist die Gebäudehöhe auf 12,00 m begrenzt. Die Dreigeschossigkeit ist aufgrund der besonderen Anforderungen der geplanten Einrichtung für Kindertagesstätte/Seniorentagespflege/Mehrgenerationenwohnen auf einen kleinen Teil des Planbereiches beschränkt. Als Bezugspunkte gelten die im Plan gekennzeichneten Punkte der geplanten Straßenhöhen. Die relativ knapp bemessene Begrenzung der zulässigen Erdgeschosshöhe ist der Tatsache geschuldet, dass aufgrund der Höhenlage der zukünftigen Kanalisation das Geländeniveau der fertiggestellten Straße um etwa 30 – 70 cm über dem heutigen Gelände liegen wird. Die bis zu 20 cm höhere Erdgeschosslage ermöglicht die Herstellung eines angemessenen Gefälles, bzw. einer Stufe im Eingangsbereich zu den Häusern, um gegebenenfalls befürchtete Vernässungen oder Verschmutzungen von der Straße her zurückzuhalten. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den zukünftigen Ansprüchen des Wohnungsmarktes und den Zielen des STEP gerecht werden. Daher werden auf der Basis der Erkenntnisse der aktuellen Wohnungsmarktanalyse 2012 entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die geeignet sind die dort formulierten Ziele zu erreichen.

So soll beispielsweise über die textliche Festsetzung A 3.1 die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude geregelt werden, um zu vermeiden, dass eine zu hohe Nutzungsdichte entsteht.

- Bauweise** **3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO und § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)**
- 3.1 *Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)*
In der im WA festgesetzten offenen Bauweise sind je Gebäude nur die im Plan genannten Wohneinheiten maximal zulässig.
- 3.2 *Überbaubare Grundstücksflächen*
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen i.V. mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände.
- 3.3 *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, allerdings unter Beachtung folgender Einschränkungen bzw. Anforderungen:
a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen/Carports und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen/Carports und Nebenanlagen ist ein zu begrünender Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

c) Ab 4 Stellplätzen, Garagen und/oder Carports je Grundstück sind die Anlagen mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen.

d) Je 4 notwendiger Stellplätze im Sinne des § 51 BauO NW ist ein zusätzlicher Besucherparkplatz auf dem Grundstück anzulegen.

Als Bauweise wird in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur eine offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) festgesetzt. Dabei wird über die textliche Festsetzung A 3.1 die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude geregelt, um zu vermeiden, dass eine zu hohe Nutzungsdichte entsteht.

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen und Carports soll sicherstellen, dass diese sich gestalterisch in die Umgebung integrieren und keine negativen Einwirkungen auf die Umgebung ausüben.

Ergänzend ist gemäß textlicher Festsetzung A 3.3 d) je 4 nachzuweisender notwendiger Stellplätze ein zusätzlicher Besucherparkplatz auf dem Grundstück anzulegen. Dieses lässt sich aufgrund der notwendigen Grundstücksgroßen problemlos realisieren. So kann der Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum gemildert und die Akzeptanz der Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten von Nutzern und Nachbarn erhöht werden.

Versickerung

4. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 des o.g. Gesetzes zu errichten und zu betreiben. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist der Einbau von RC-Baustoffen im Sinne der Verwerteeerlasse von 2001 nicht zulässig.

Vom Ingenieurbüro A+V GEOCONSULT GmbH wurden im November 2015 Grundwasserstandsmessungen und Durchlässigkeitsbeiwertermittlungen für den Bereich der neuen Siedlungsfläche vorgenommen³.

Diesem Gutachten zufolge lag der Grundwasserspiegel im Planbereich zwischen 0,7 m und 1,45 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der ermittelte durchschnittliche Grundwasserstand wird vom Gutachter bei ca. 1,0 m unter Geländeoberkante angesetzt. Als Grundwasserfließrichtung ist Nordnordwest angegeben. Die Durchlässigkeitsbeiwerte für das Plangebiet werden vom Gutachter auf Wertebereiche zwischen $k_f = 10^{-5}$ bis 10^{-4} m/s angesetzt und sind damit größer als nach DWA-Regelwerk A 138 gefordert wird ($k_f = \text{mind. } 1 \times 10^{-6}$ m/s).

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse ist daher das gesamte Niederschlagswasser des Planbereiches gemäß § 51 Landeswassergesetz NRW auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des DWA-Regelwerks A 138 zu errichten und zu betreiben. Dabei ist der Einbau von RC-Baustoffen im Sinne der Verwerteeerlasse von 2001 nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Straßenabläufe in ein unter der Straße zu verlegendes Rohrsystem geleitet und dort zusammen mit dem Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation der Brockwiesenstraße über entsprechende Leitungen nach Norden in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Wallheckenweges geleitet. Die Kapazitäten sind dafür ausreichend.

Aufschüttungen

5. **Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Die Baugrundstücke sind auf ihrer gesamten Fläche auf das zukünftige Höhenniveau der Straßen, welche an das jeweilige Grundstück grenzen, aufzufüllen. Hierzu sind ausschließlich inerte Bodenmaterialien zu verwenden. Als Bezugshöhen dienen die im Plan gekennzeichneten zukünftigen Höhen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

³ Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit von A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49477 Ibbenbüren vom 28.12.2015, einsehbar im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren

Zur Gewährleistung der dauerhaften Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen die Grundstücke bis auf das zukünftige Straßenniveau hin aufgefüllt werden. Durch diese mit textlicher Festsetzung A 5 vorgeschriebene Auffüllung der Baugrundstücke wird die versickerungsfähige Bodenzone erweitert, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers unproblematisch erfolgen kann.

Artenschutz

6. **Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Um artenschutzrechtliche Konflikte sicher auszuschließen, haben Gehölzrodungen allgemein und der mögliche Abriss eines Schuppens südlich der Brockwiesenstraße nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres zu erfolgen.

Im ökologischen Fachbeitrag wurde u.a. ermittelt, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen das Entfernen von Gehölzen und eines vorhandenen Schuppens südlich der Brockwiesenstraße nur in der Phase des Hochwinters erfolgen darf.

schädliche Umwelteinwirkungen

7. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 *Im gesamten Planbereich nördlich der Brockwiesenstraße bzw. seiner gedachten geradlinigen Verlängerung ist die Nutzung des anstehenden Grundwassers aufgrund der ehemaligen Rieselfelder unzulässig.*

Der Bereich nordöstlich der Brockwiesenstraße wurde in früheren Jahrzehnten für die Verrieselung städtischer Abwässer genutzt. Um möglicherweise daraus resultierende Verunreinigungen erkennen zu können, wurden durch das Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR, 49084 Osnabrück orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder⁴ mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

„Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zeigen keine nutzungsbezogene Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze. Für den Grundwasserpfad ist zwar nach wie vor eine Qualitätsbeeinträchtigung nachweisbar, die jedoch nur lokal zu einzelnen Prüfwert- bzw. Geringfügigkeitsschwellenwertüberschreitungen führt. Hinsichtlich der qualitativen Einschränkungen des Grundwassers, nicht zuletzt auch aufgrund der sensorischen Auffälligkeiten, sollte jedoch aus Vorsorgegründen auf eine Nutzung verzichtet werden. In den textlichen Festsetzungen der aufzustellenden B-Pläne des Plangebietes sollte dieses wie bei den bereits angrenzenden Plangebieten berücksichtigt werden.“ Hierzu wurden die textlichen Festsetzungen A 4. und A 7.1 aufgenommen.

7.2 *Aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung ist ein Kampfmittelvorkommen auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen. Vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen ist daher eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1 TVV durchzuführen.*

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Im Ergebnis empfiehlt die zuständige Bezirksregierung Arnsberg im südöstlichen Teil des Planbereiches auf einer Fläche von etwa 800 m² Größe eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung). Der zu untersuchende Bereich ist im B-Plan gekennzeichnet und die dazu gehörende textliche Festsetzung A 7.2 aufgenommen.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im weiteren Planbereich wird zwar nicht erwartet, jedoch wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit gebotener Vorsicht erfolgen sollten, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

⁴ Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder durch das Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR, Neulandstraße 6, 49084 Osnabrück vom 19.05.2017, einsehbar im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren

Bepflanzungen

8. Bindungen für Bepflanzungen

- 8.1 Die gemäß Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind vor schädlichen Einwirkungen (wie z.B. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich) zu schützen, in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen. Dies gilt auch bereits in der Bauphase.
- 8.2 Die gemäß Planzeichnung mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen so zu bepflanzen, dass eine durchgehende Heckenstruktur entsteht. Diese ist dauerhaft zu erhalten, Pflanzenausfall ist artgleich zu ersetzen.
- 8.3 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung. Außerdem werden durch die Erhaltungs- und Pflanzgebote von Bäumen und Gehölzen gestalterische Aufwertungen des Wohngebietes erreicht. Dabei ist mit positiven kleinklimatischen und ökologischen Auswirkungen zu rechnen.

B. Örtliche Bauvorschriften

Dachformen

1. Die Dachformen können frei gewählt werden. Bei geneigten Dächern sind jedoch Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) nur bis zu 50% der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand von Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.

Einfriedungen

2. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, jeweils bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraßen nicht überschreiten; mit Ausnahme von Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen. Zur freien Landschaft, zu den öffentlichen Grünflächen, zu den Flächen für die Wasserwirtschaft und zu den Fuß- und Radwegen sind nur pflanzliche Einfriedungen wie Hecken, etc. zulässig. Hier dürfen auch Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m einzogen werden, wenn diese so in die Hecke integriert werden, dass sie optisch kaum wahrnehmbar sind.

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Neubebauung werden die Festsetzungen zu Dachformen und Einfriedungen getroffen.

4.2 Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, 7. Etage, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I S. 567)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.12.2016 (BGBl. I S. 3106)

Gutachten

Umweltbericht vom 10.07.2017

Ing.-Büro ökon, Liboristraße 13, 48155 Münster

Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) vom 15.12.2016

Ing.-Büro ökon, Liboristraße 13, 48155 Münster

Orientierende Untersuchungen des Oberbodens und des Grundwassers im Bereich der ehemaligen Rieselfelder vom 19.05.2017

Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie Sack + Temme GbR, Neulandstraße 6, 49084 Osnabrück vom 10

Verkehrsgutachten zu den zu erwartenden Belastungen der angrenzend vorhandenen Straßen und Knoten vom 17.05.2017

nts, Ingenieurgesellschaft mbH, Hansastraße 63, 48165 Münster

Gutachterliche Stellungnahme zu Baugrund und Versickerungsfähigkeit vom 28.12.2015

A+V GmbH Geoconsult, Werthmühlenstraße 59, 49477 Ibbenbüren

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Einzelfunde, aber auch Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW).
2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen – Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu.
3. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für die Gartenbewässerung (Regenwasser-Zisterne) wird hingewiesen.
5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/583054, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

6. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 46.502 m² groß und wie folgt gegliedert:

allgemeines Wohngebiet	35.422 m ²	76,68 %
Straßenverkehrsfläche	5.789 m ²	12,53 %
Fuß- und Radwege	740 m ²	1,60 %
öffentliche Grünfläche	2.348 m ²	5,08 %
Flächen zur Erhaltung von Gehölzen	1.753 m ²	3,79 %
Flächen für Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung von Natur u. Landschaft	146 m ²	0,32 %
Gesamtfläche	46.218 m ²	100,00 %

6. Durchführung der Planung

Bauabschnitte

Der hier vorliegende Bebauungsplan stellt lediglich den ersten von zwei Bauabschnitten der nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Planung dar. Es ist beabsichtigt nach dem 1. Bauabschnitt (B-Plan Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“) zeitnah einen 2. Bauabschnitt (B-plan Nr. 93b „Wallheckenweg-West“) planungsrechtlich abzusichern.

Abb. 7: städtebaulicher Entwurf



Die Erschließung des Planbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“ wird zeitnah nach dessen Rechtswirksamkeit erfolgen und die Vermarktung der Grundstücke schon während der Erschließungsarbeiten beginnen. Es wird damit gerechnet, dass bei der aktuell großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken alle Grundstücke innerhalb eines Jahres veräußert werden können.

7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

§ 2 (1) BauGB

04.11.2015 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 a „Brockwiesenstraße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 31.10.2015 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.

§ 3 (1) BauGB

12.01.2017 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 12.01.2017. In dieser Versammlung wurden die ersten Entwürfe zur Bebauungsplanung vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll der Versammlung ist in der Verfahrensakte und auf der homepage der Stadt Ibbenbüren einsehbar. Im nachfolgenden werden die wichtigsten Anregungen/Bedenken (*kursiv*) der Versammlung dargelegt und der Umgang damit beschrieben.

Im Wesentlichen wurde seitens der Öffentlichkeit auf die schon vorhandenen sehr hohen Verkehrsbelastungen und die erwartete Verschlechterung der Verkehrssituation hingewiesen. Seitens der Bewohner der bereits bestehenden Siedlung wird befürchtet, dass durch die neue Bebauung ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen, insbesondere auf der „Kampstraße“ und im Einmündungsbereich dieser in die „Gravenhorster Straße“ entsteht und so noch längere Wartezeiten zu befürchten seien.

Durch die nts Ingenieurgesellschaft mbh, Hansestraße 63, 48165 Münster wurde mit Datum vom 17.05.2017 ein Verkehrsgutachten zu den zu erwartenden Belastungen der angrenzend vorhandenen Straßen und Knoten erstellt. Erhebliche Verschlechterungen der Verkehrsverhältnisse wurden dabei nicht festgestellt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind unter Punkt 3.7 „Belange des Verkehrs“ auf Seite 13 dieser Begründung inhaltlich wiedergegeben.

Außerdem wird die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Bauflächen in Frage gestellt.

In der Wohnungsbedarfsanalyse und der aktuellen Überarbeitung der Analyse wird prognostiziert, dass sich die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren nach oben entwickelt. Gleichzeitig sinkt die Anzahl der Bewohner pro Wohneinheit, so dass ein erhöhter Bedarf an neuen Wohneinheiten besteht. Die Nachfrage nach Wohngrundstücken ist sehr hoch. Weitere Ausführungen zur Bedarfsermittlung sind unter den Punkten 1 „Anlass“, 2. „Regionalplan“ und 3.2 „Wohnungsbedarfsanalyse“ zu finden.

Weitere Fragen/Hinweise wurden zu Umweltbelangen (z.B. Glyphosateinsatz auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen, Nutzungsausschluss des Grundwassers wegen ehemaliger Rieselfelder, Auswirkungen der Höchstspannungsfreileitung und artenschutzrechtliche Prüfung) vorgetragen.

Eine Untersuchung des Bodens auf vorhandene Glyphosate ist nicht erforderlich. Glyphosate dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eingesetzt werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der ehemaligen Rieselfelder auf das Grundwasser wird auf Punkt 3.5 „Altlasten“ auf Seite 11 verwiesen.

Die Höchstspannungsfreileitung betrifft nicht den hier vorliegenden Planbereich. Im Rahmen einer möglichen Weiterentwicklung nach Westen ist sie gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Nähere Ausführungen stehen unter Punkt 3.5 „Artenschutz“ auf Seite 10.

§ 4 (1) BauGB 22.12.2016 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
- 21.01.2017

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden hier nicht einzeln aufgeführt. Sie finden aber weitgehend in der Begründung ihre Berücksichtigung, bzw. es wird auf die angesprochenen Themen eingegangen.

§ 3 (2) BauGB 25.07.2017 Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und
- 24.08.2017 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen sind in der dem Satzungsbeschluss zu Grunde liegenden Abwägungstabelle wörtlich wiedergegeben. Die dazugehörenden Abwägungsvorschläge sind dort ebenfalls enthalten.

§ 10 (1) BauGB 27.09.2017 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 93a „Wallheckenweg-Ost“ einschließlich Begründung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, 30. August 2017

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.
Steggemann

gez.
Manteuffel