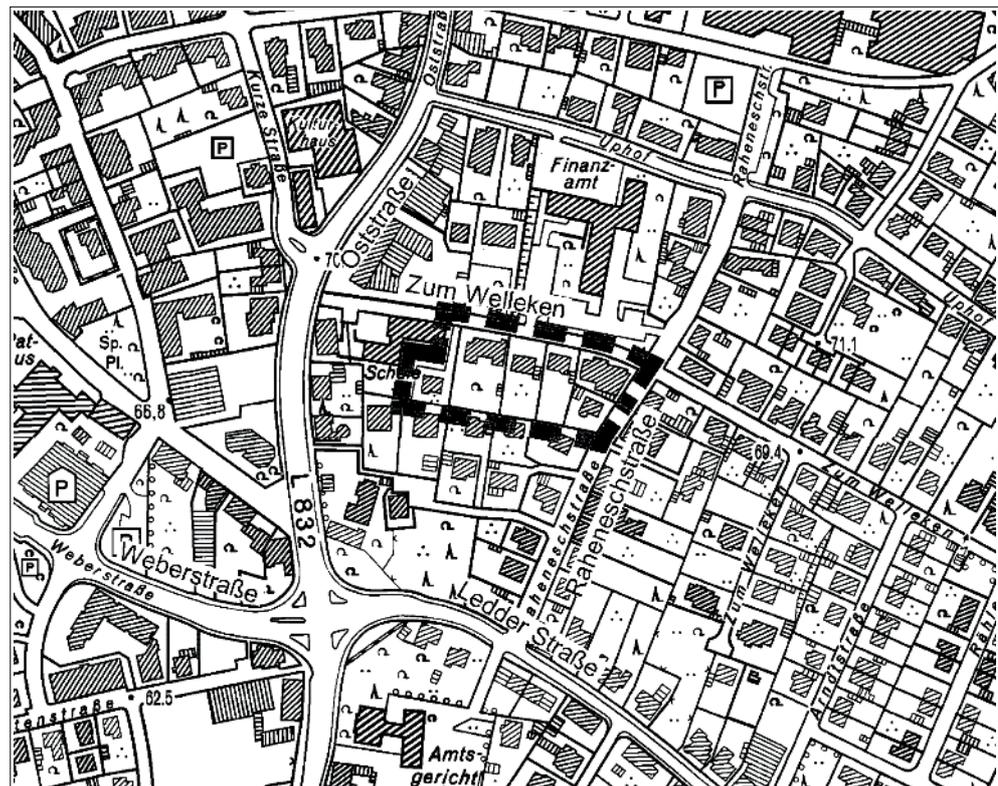


Begründung

Bebauungsplan Nr. 105 „Blaue Ecke“

4. Änderung

vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB



1. Ausfertigung

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: 08. November 2016

Inhaltsverzeichnis

Begründung.....	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Rahmenbedingungen.....	3
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung.....	5
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	7
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB.....	7
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	7
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB.....	7
3.3 Anpassung vorhandener Ortsteile.....	7
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB.....	7
3.4 Belange des Umweltschutzes.....	7
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	7
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung.....	8
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB.....	8
3.6 Belange des Verkehrs.....	8
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB.....	8
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	9
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB.....	9
4. Inhalt der 4. Änderung.....	9
5. Rechtliche Grundlagen.....	10
6. Verfahrensvermerke.....	11

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Ein Anwohner der Straße „Zum Welleken“ ist mit dem Wunsch, sein Grundstück rückseitig bebauen zu wollen, an die Stadt herangetreten. Dies ist derzeit noch nicht möglich, da die festgesetzten Baugrenzen des dort aktuell gültigen Bebauungsplanes dies nicht zulassen. Die Stadtverwaltung sieht eine solche Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zur Ibbenbürener Innenstadt als sinnvoll an und wird aus diesem Grund entsprechendes Baurecht für eine rückwärtige Bebauung schaffen. Dieses erstreckt sich insgesamt über drei Grundstücke, die dadurch auf der südlichen Seite bebaut werden können. Eine Ausweisung von lediglich einem Grundstück nur für den Antragssteller wäre unpraktikabel, so dass die angrenzenden Nachbargrundstücke ebenfalls in die Planung mit einbezogen wurden.

Des Weiteren wird das Grundstück mit dem Gebäude „Zum Welleken 2a“, welches derzeit noch als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist, als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Durch diese Änderung wird der Ist-Zustand planerisch festgehalten.

Das Ziel der Planung ist, eine Nachverdichtung auf innerstädtischen Flächen zu ermöglichen. Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Ermöglichung einer weiteren Bauzeile auf innerstädtischen Grundstücken kann eine Ausweisung auf bisher unbebauten Flächen an den Siedlungsrändern vermieden werden

STEP

Die Änderung 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 Bedarfs an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden und die steigende Flächennachfrage erfordert eine Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung!

Durch die Erweiterung der Baugrenzen werden neue Bauflächen innerhalb eines Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt geschaffen. Das verfolgte Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Blaue Ecke“ entspricht demnach vollkommen dem Ziel Nr. 01 des Stadtentwicklungsprogramms.

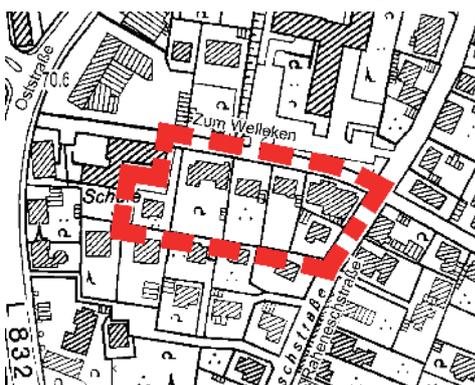
2. Rahmenbedingungen

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Blaue Ecke“ am 29. Juni 2016 beschlossen.

Lage und Größe

Abb 1. Übersicht über den Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Blaue Ecke“, der bereits seit 1975 rechtswirksam ist, umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m². Er endet im Norden an der Südseite der Straße „Zum Welleken“, im Osten an der Westseite der „Raheneschstraße“ und im Westen an der Grundstücksgrenze zum Flurstück Gemarkung Ibbenbüren, Flur 115, Flurstück 374. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke Gemarkung Ibbenbüren, Flur 115, Flurstücke 751, 876, 1140 und 1145 begrenzt.

Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt.

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

aus Urheberrechtsgründen gelöscht
23.07.2018

Land - LEP

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) weist der Stadt Ibbenbüren eine mittelzentrale Bedeutung zu. 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. Insoweit führt diese 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu Widersprüchen zum Regionalplan.

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.

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 entspricht“ wird entsprochen. Wie in der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante 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). Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Blaue Ecke“ auf Bitten eines Grundstückseigentümers vollzogen wird, wird davon ausgegangen, dass zumindest ein Teil der Flächen zeitnah dem Markt zugeführt wird.

Das Ziel Nr. 3.3 „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln“ wird vollständig erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, so dass mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine nicht bebaubare Flächenreserve in Anspruch genommen wird.

Abb. 3. Auszug aus dem Regionalplan



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 Änderungsbereich als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 4. Änderung berichtigt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Nachverdichtung). Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO im Änderungsbereich liegt unter 20.000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt. Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 a (3) erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines Aushanges der Planunterlagen im Fachdienst Stadtplanung für die Dauer von zwei Wochen. Da der Änderungsbereich die im § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgeführten Anforderungen erfüllt (Grundfläche unter 20.000 m²), gelten Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; somit sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Da eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht (bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan: Fläche für den Gemeinbedarf → neu: Wohnbaufläche), ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Planung

Der Eigentümer einer Fläche an der Straße „Zum Welleken“ ist an die Stadt Ibbenbüren herangetreten mit dem Wunsch, sein Grundstück rückwärtig bebauen zu dürfen. Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 105 – Blaue Ecke – lässt dies nicht zu, da die Baugrenzen die Bestandsgebäude fassen und somit keinen Spielraum für Erweiterungen bieten. Da seitens der Stadtverwaltung eine solche innerstädtische Nachverdichtung als sinnvoll angesehen wird, werden die Baugrenzen in diesem Gebiet bedarfsgerecht erweitert. Insgesamt entstehen durch die Ausweitung der Baugrenzen drei neue Bauflächen. Zu den südlich angrenzenden Grundstücken wird ein Abstand von drei Metern eingehalten. Entlang der Straße „Zum Welleken“ werden die Baugrenzen ebenfalls erweitert und an die Straßenführung angepasst. So entstehen im nördlichen Bereich der Grundstücke neue überbaubare Flächen, die dem Eigentümern mehr Gestaltungsspielraum gewähren. Zudem ist so eine Fassung der Straße in einem Abstand von drei Metern möglich. Die Bauhöhe auf den neu entstehenden Flächen wird auf ein Vollgeschoss begrenzt,

damit die südlich angrenzenden Nachbarn nicht übermäßig belastet werden. Gleichzeitig wird die Grundflächenzahl im gesamten Geltungsbereich von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dies dient der effizienteren Ausnutzung der Grundstücke. Die Zulässigkeit von Einzelhäusern bei gleichzeitiger Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus unterbindet die Ansiedlung von größeren Mehrparteienhäusern, welche nicht ortstypisch wären.

Die Zuwegung zu diesen Bauflächen erfolgt nördlich über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen, die auf den Grundstücken der nördlich angrenzenden Flächen liegen.

Des Weiteren wird das westlich gelegene Grundstück, das derzeit als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist, in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt. Dadurch wird die reale Nutzung planungsrechtlich festgehalten.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Blaue Ecke“

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	✓
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	✓
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	✓
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Immissionen – Klima/Energie)	✓
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	✓
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	✓
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	✓
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	X

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Ibbenbürener Innenstadt ist fußläufig zu erreichen. Von der bestehenden Nutzung des allgemeinen Wohngebietes sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Aus der Bestandssituation lassen sich keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet ableiten.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarkanalyse

Im Rahmen der Wohnungsmarkanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 wurde weiterhin ein Bedarf an Wohnraum ermittelt. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohngebäuden möglich, so dass dem Bedarf Rechnung getragen wird.

3.3 Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Fortentwicklung

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs wird dieser weiter gestärkt und die Infrastruktur effizienter genutzt.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Im direkten und weiteren Umfeld befinden sich keine Betriebe, die hinsichtlich der Lärm- oder Geruchsbelästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches erwarten lassen. Da die Verkehrsanlagen nicht geändert werden und es zu keiner erheblichen Zunahme des Verkehrs kommt, ist mit keinen zusätzlichen Immissionen in diesem Bereich zu rechnen.

Gewässer

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung existieren keine Gewässer. Eine Beeinflussung besteht dementsprechend nicht.

Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das LANUV eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken und Fettwiesen potentiell geeignete Lebensräume für 27 Vogel-, 12 Fledermaus- und 2 Amphibienarten, sowie 1 Reptilienart. Wegen der geringen Größe des Änderungsbereiches und den vorhandenen Vorbelastungen (angrenzende Bebauung, Verkehrsflächen etc.) sowie auf Grund ihrer Lebensraumsprüche können die entsprechenden planungsrelevanten Arten für den Änderungsbereich unberücksichtigt bleiben.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 10/2013).

Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Planbereich vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Detaillierte faunistische Untersuchungen sind nicht vorhanden und wurden bislang auch nicht

für erforderlich gehalten, zumal es sich um einen bereits teilweise bebauten und intensiv genutzten Bereich handelt. Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung auf die Belange des Artenschutzes werden daher nach heutigem Stand nicht gesehen.

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. 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 Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung § 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation Die Bestandsgebäude entsorgen sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser in der bestehenden angrenzenden Mischwasserkanalisation in der Straße „Zum Welleken“ beziehungsweise in der „Raheneschstraße“. Das in den Neubauten anfallende Schmutz- und Regenwasser soll ebenfalls in die Mischwasserkanalisation entlang der Straße „Zum Welleken“ eingeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist gewährleistet.

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

Löschwasser Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden.

Abfall Der anfallende Müll wird gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.6 Belange des Verkehrs § 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV Das Plangebiet ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In etwa 300 m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Amtsgericht“ an der „Oststraße“, an welcher insgesamt fünf Buslinien des RVM halten. Über diese ist das Gebiet sowohl an den Busbahnhof und den Zugbahnhof als auch an die umliegenden Ortsteile angebunden. Zudem befinden sich sowohl der Bus-, als auch der Zugbahnhof in etwa 650 m Entfernung zum Plangebiet. Eine erhebliche Steigerung der Fahrgastzahlen durch die Planung ist nicht zu erwarten, so dass das ÖPNV-Netz den Ansprüchen des Geltungsbereiches gerecht wird.

Kraftfahrzeuge Der Geltungsbereich ist durch die Straßen „Zum Welleken“ und „Raheneschstraße“ erschlossen. Über diese besteht Anschluss an die „Oststraße“ und die „Ledder Straße“, welche das Gebiet mit dem restlichen Stadtgebiet und den umliegenden Gemeinden verbindet. Die Grundstücke, die auf der Südseite der Bestandsgrundstücke entstehen, sind über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zu erreichen. Die Bundesautobahn 30 befindet sich in zwei Kilometern Entfernung zum Plangebiet. Über diese ist der Geltungsbereich an das Bundesautobahnnetz angebunden. Durch die Planung wird kein nennenswerter Verkehr erzeugt, so dass für die vorhandene Verkehrsinfrastruktur keine negativen Auswirkungen erwartet werden.

**Fußgänger
Radfahrer**

Das Fuß- und Radwegenetz in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich ist sehr gut ausgebaut. Sowohl an der Straße „Oststraße“, als auch an der „Ledder Straße“ sind Fuß- und Radwege vorhanden. Über diese ist das Gebiet sowohl mit der Innenstadt, als auch mit den umliegenden Ortsteilen verbunden. Ein Konflikt der Planung um Bereich der Fußgänger und Radfahrer ist nicht zu erkennen.

3.7 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, 10.12.2010) Rechnung:

Ziel Nr. 01

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

Durch die Erweiterung der Baugrenzen werden neue Bauflächen innerhalb eines Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt geschaffen. Das verfolgte Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Blaue Ecke“ entspricht demnach vollkommen dem Ziel Nr. 01 des Stadtentwicklungsprogramms.

4. Inhalt der 4. Änderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen.

**Art der baulichen
Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 4. Änderung nur geringfügig geändert. Das Flurstück Gemarkung Ibbenbüren, Flur 115, Flurstück 372 wird in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt. Zuvor handelte es sich dabei um eine „Fläche für den Gemeinbedarf“. Dies geschieht, um die tatsächliche Nutzung planerisch abzusichern.

**Maß der baulichen
Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dies ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt vertretbar und unter dem Gesichtspunkt der sparsamen Bodenanspruchnahme sinnvoll. Die Bauhöhe der Gebäude entlang der Straße „Zum Welleken“ bleibt bei zwei Vollgeschossen bestehen. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl auf 0,8 angehoben. Die rückwärtigen Gebäude dürfen eine Höhe von einem Vollgeschoss nicht überschreiten. Diese Höhe weisen die südlich gelegenen Bestandsgebäude heute auf. Aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft darf diese Höhe nicht überschritten werden.

Bauweise

Im Gebiet sind Einzelhäuser zulässig. Dies ist ortstypisch. Des Weiteren sind pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten zulässig. Dies dient der Vermeidung einer Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern, die dem Charakter des Gebietes entgegen stehen würden.

**Baugrenzen und
Baulinien**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird definiert über Baugrenzen. Die Baugrenzen ermöglichen eine sinnvolle Nachverdichtung in zweiter Reihe. Sie werden mit jeweils drei bis 4 Metern Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Des Weiteren werden die Baugrenzen entlang der Straße „Zum Welleken“ begradigt und dem Straßenverlauf entsprechend angepasst. Dadurch wird den Eigentümern eine bessere Ausnutzung ihres Grundstückes und eine harmonische Straßenfassung ermöglicht.

5. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (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.

Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 22 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24. Oktober 2015

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496) m.W. vom 4. Juli 2015

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. April 2016 (BGBl. I S. 569) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz — LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2013 (GV NRW S. 133).

6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

§ 2 (1)	29.06.2016	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
§ 13 a (3)	22.08.-06.09.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) BauGB
§ 4 (1)	entfällt	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
§ 3 (2)	13.09. - 12.10.2016	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)		Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 07. September 2016

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez. Welling

gez. Manteuffel