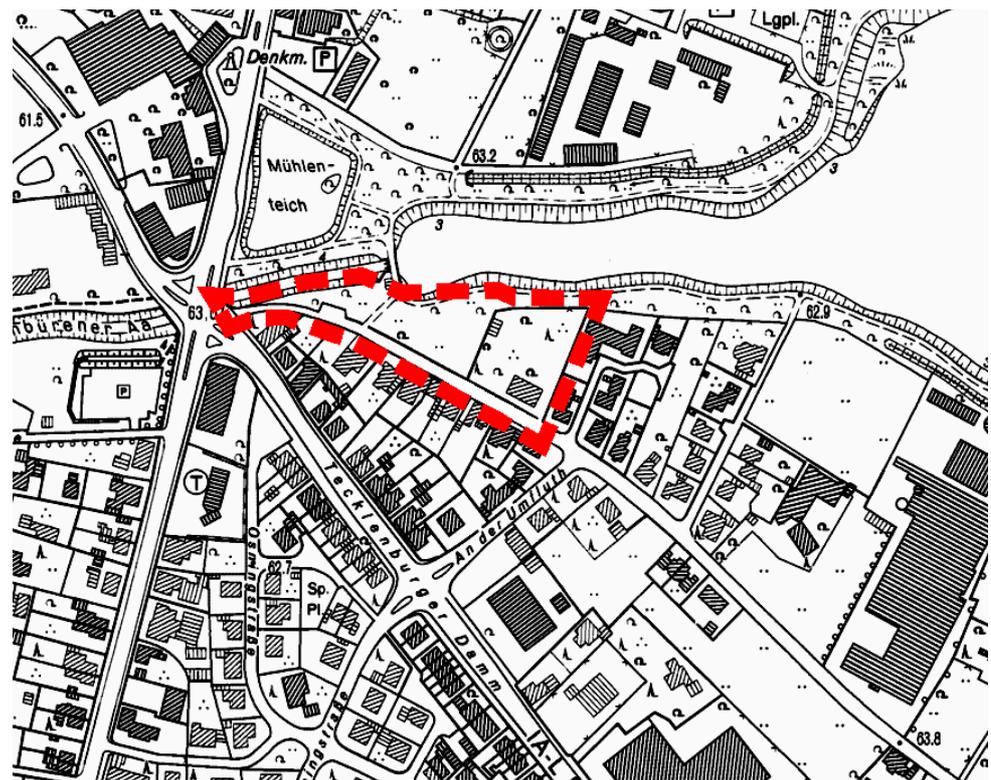


Begründung

**Bebauungsplan Nr. 100
„Aasee“**

5. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB



1. Ausfertigung

Einschließlich Ergänzung nach der Offenlegung

Inhaltsverzeichnis

Begründung.....	3
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Rahmenbedingungen.....	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung.....	6
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	7
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB.....	7
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	8
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB.....	8
3.3 Belange des Umweltschutzes.....	8
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	8
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung.....	9
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB.....	9
3.6 Belange des Verkehrs.....	10
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB.....	10
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	10
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB.....	10
3.8 Belange des Hochwasserschutzes.....	11
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB.....	11
4. Inhalt der Änderung.....	11
5. Rechtliche Grundlagen.....	12
6. Verfahrensvermerke.....	13

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage, insbesondere nach innenstadtnah gelegenen Wohnungen versucht die Stadt Ibbenbüren diesem Bedarf u.a. in der Weise gerecht zu werden, dass durch Bebauungsplanänderungen, bzw. -neuaufstellungen bisher unbebaute oder minder genutzte Flächen in sogenannten integrierten Lagen einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Daher sollen nun auch Flächen an der Nordseite der Straße „An der Umfluth“ südlich des Aasees, welche bisher nicht bebaubar sind, behutsam einer Bebauung zugeführt werden.

Der Bereich der 5. Änderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 „Aasee“ überwiegend als öffentliche Grünfläche und lediglich das bebaute Grundstück „An der Umfluth 7“ im vorderen Teil als Mischgebiet festgesetzt. Im Rahmen der 5. Änderung soll nun eine Wohnbebauung im vorderen Grundstücksbereich, parallel zur Straße – analog der bereits vorhandenen Wohnbebauung auf den östlich angrenzenden Flächen – ermöglicht werden. Das bisher als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück soll im Zusammenhang mit diesen neuen Wohnbaugrundstücken entsprechend seiner Nutzung und Lage ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Berichtigung.

Gleichzeitig wird die Straße „An der Umfluth“, wie in der Ausbauplanung vorgesehen, einschließlich Wendemöglichkeit planungsrechtlich abgesichert, um die Erschließung der neuen Grundstücke zu gewährleisten.

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!

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück entspricht im besten Sinne dem o. g. Oberziel des STEP. So wird durch die Nutzung dieser Fläche als Wohnbaufläche in zentraler Lage zur Innenstadt Ibbenbürens der weitere Flächenverbrauch und der damit zusammenhängende Erschließungskostenaufwand reduziert und eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht.

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

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. Für verschiedene Bevölkerungsgruppen bietet die geplante Wohnbebauung ein interessantes Wohnungsangebot.

Ziel Nr. 42 Der Aasee und der Werthmühlenplatz sollen zur Stärkung der Kernstadt beitragen!

Der Naherholungsbereich rund um den Aasee erfreut sich besonderer Beliebtheit bei der Ibbenbürener Bevölkerung, da sich dieser Erholungsraum nah zur Innenstadt befindet. Mit der Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung trägt die Entwicklung in diesem Bereich zu einer ergänzenden Stärkung der Kernstadt Ibbenbürens bei.

2. Rahmenbedingungen

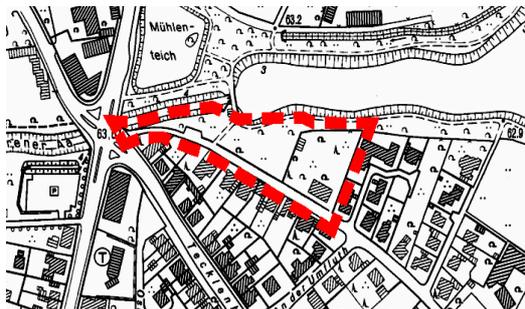
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Aasee“, 5. Änderung am 24. Juni 2015 beschlossen.

Lage und Größe

Der Änderungsbereich ist ca. 8.760 m² groß und Teil des Bebauungsplanes Aasee, der bereits seit 1978 rechtsverbindlich ist und den gesamten Bereich des Aasees einschließlich der angrenzenden Flächen planungsrechtlich erfasst. Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich des Aasees bzw. südlich der Ibbenbürener Aa, in relativer Nähe zur Innenstadt.

Abb 1. Übersicht über den Geltungsbereich



Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch den Aasee und seinen Grünbereich sowie die Ibbenbürener Aa; im Süden durch die Straße An der Umfluth, im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Ibbenbüren, Flur 146, Flurstück 53

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
20.07.2018

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 dieser Bebauungsplan 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 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). Durch die besondere Lage direkt am Aasee ist davon auszugehen, dass das neue Wohngebiet sehr gut zu vermarkten ist.

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 ist der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' und als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes wird diese Darstellung im Rahmen einer Anpassung in 'Wohnbaufläche' geändert.

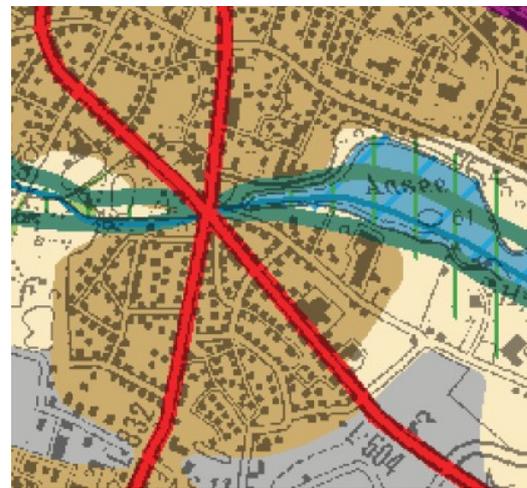
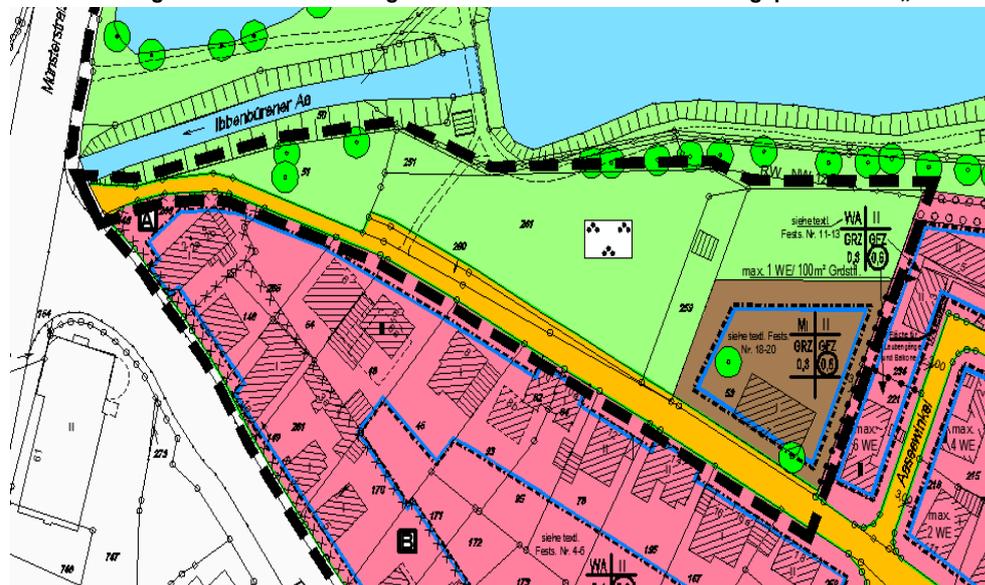


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan

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 gemischte Baufläche sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Anpassung in Wohnbaufläche geändert.

Abb. 4: Auszug aus der Neuzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 „Aasee“



Ebenso werden im Rahmen der vorliegenden Änderung für das allgemeine Wohngebiet die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) einheitlich auf 5 WE bezogen auf das Gebäude und die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Baustruktur mit Einzelhauscharakter entsteht. Dies führt u.a. auch dazu, dass diese kleine Siedlungsergänzung optisch durchlässig bleibt und somit insbesondere für die Bewohner der Gebäude an der Südseite der Straße „An der Umfluth“ der Aasee weiterhin – wenn auch eingeschränkt, aber doch noch – sichtbar bleibt.

Mit der Änderung wird auch die Straße „An der Umfluth“ entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden Ausbauplanung in den Planinhalt übernommen. Die Planung sieht einen Wendepunkt vor, der nun planungsrechtlich abgesichert wird und Voraussetzung ist für die ausschließlich auf Fuß-/Radfahrer begrenzte Anbindung an den Tecklenburger Damm.

Belange

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

Dies wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entsprechend berücksichtigt und hat auf die 5. Änderung keine Auswirkung.

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Aasee“

§ 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	X
§ 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	✓
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	X

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB

Wohnverhältnisse

Der Änderungsbereich schafft die Voraussetzungen, um allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Er liegt direkt am südwestlichen Rand des Naherholungsgebietes am Aasee und in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof. Schädliche Lärm- und Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarkt- analyse

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 danach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Hierbei wird vor allem ein weiterer Bedarf an kleinen, seniorengerechten Wohnungen erwartet. Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken lässt sich aufgrund des steigenden Angebotes an Bestandsimmobilien zukünftig immer häufiger in diesem Bereich decken.

In seinen Handlungsempfehlungen führt die Wohnungsmarktanalyse u.a. die Innenentwicklung und hier insbesondere die Konversion der beiden Flächen, die im Rahmen des EUROPAN11-Wettbewerbes überplant wurden als Potenzialflächen für innerstädtisches, verdichtetes Wohnen an.

Das städtebauliche Konzept für die bauliche Entwicklung des Änderungsbereiches ermöglicht für verschiedene Bevölkerungsgruppen (z.B. Senioren, Singles) ein vielfältiges Wohnungsangebot. Außerdem bietet die unmittelbare Nähe zur Innenstadt u.a. für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen einen erheblichen Standortvorteil.

3.3 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Im direkten und weiteren Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Verkehrswege, die hinsichtlich der Lärm- oder Geruchsbelästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Änderungsbereiches erwarten lassen.

Gewässer

Am nördlichen Rand außerhalb des Planbereiches befindet sich der Aasee und dessen Auslauf in die Ibbenbürener Aa. Sie werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht überplant und bleiben daher unverändert erhalten. Innerhalb des Änderungsbereiches verbleibt ein Abstand zwischen allgemeinem Wohngebiet (WA) und Aasee von 20 – 30 m, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt wird. Die festgesetzten Baugrenzen haben darüber hinaus weitere 3 – 9 m Abstand zur öffentlichen Grünfläche. So bleibt ein hinreichender Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Aasee erhalten, der sowohl dem Schutz des Gewässers als auch der Naherholungsraum der Bevölkerung dient.

Natur und Landschaft

Die bisher im Änderungsbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche wird um ca. 2.370 m² zugunsten einer Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes verkleinert. Diese Reduzierung der öffentlichen Grünfläche wird jedoch so vorgenommen, dass sie für den Naherholungssuchenden am Aasee nur sehr zurückhaltend wahrnehmbar sein wird. Für die Anwohner der Südseite der Straße „An der Umfluth“ soll durch die unterbrochenen Baugrenzen ganz bewusst der Blick zum Aasee zumindest teilweise erhalten bleiben.

Die vorliegende Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13 a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Da eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a (2) Nr. 4 BauGB – zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Eine naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung muss daher nicht erstellt werden.

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 Lebensraumansprüche 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. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

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

**Wirtschaft +
Infrastruktur**

Durch die bauliche Aktivierung der bisher brachliegenden Flächen wird insbesondere der Bauwirtschaft der hiesigen Region ein Auftragsvolumen in Millionenhöhe entstehen.

Kanalisation

Das im Planbereich anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in die vorhandene Trennkanalisation in der Straße „An der Umfluth“ eingeleitet. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalleitungen ist gewährleistet.

**Versorgungs-
leitungen**

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. **Die Versorgungsleitungen werden zum Teil nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.**

Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Lei-

tungsnetz 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.

3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

ÖPNV

Der Planbereich ist sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. In rund 200 m Entfernung sind zwei Haltestellen des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM) zu erreichen. Es sind dies die Haltestellen „Werthmühle“ nordwestlich des Änderungsbereiches auf der Münsterstraße und die südlich gelegene Haltestelle „Tecklenburger Damm“ auf der gleichnamigen Straße. Von dort verkehren verschiedene Buslinien des RVM, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens verbinden. Die Anbindung an das überregionale ÖPNV-Netz wird über die Schnellbuslinie S50 gewährleistet, welche vom Bahnhof Ibbenbürens über den eigenen südlichen Stadtteil Dörenthe, den nächsten Orten Saerbeck und Ladbergen sowie über den Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) zum Oberzentrum Münster führt.

Kraftfahrzeuge

Der Änderungsbereich ist nach Süden über die Straßen „Tecklenburger Damm/L 504“ und Münsterstraße/L 832 in etwa 1,4 km an die Autobahnanschlussstelle Ibbenbüren an die Autobahn 30 angebunden. Die unmittelbare Erschließungsanlage „An der Umfluth“ ist bereits seit Jahrzehnten vorhanden und soll in 2016 endgültig fertiggestellt werden.

**Fußgänger
Radfahrer**

Für Fußgänger und Radfahrer steht am westlichen Ende der Straße „An der Umfluth“ eine direkte Anbindung an den Rundweg um den Aasee zur Verfügung. Ansonsten sind entlang der angrenzenden übergeordneten Straßen hinreichend gesicherte Fuß- und Radwege vorhanden, so dass ein sehr gutes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr vorliegt.

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!

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück entspricht im besten Sinne dem o. g. Oberziel des STEP. So wird durch die Nutzung dieser Fläche als Wohnbaufläche in zentraler Lage zur Innenstadt Ibbenbürens der weitere Flächenverbrauch und der damit zusammenhängende Erschließungskostenaufwand reduziert und eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erreicht.

Ziel Nr. 03

Im Wohnungsbau muss es in Zukunft mehr Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus geben!

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. Für verschiedene Bevölkerungsgruppen bietet die geplante Wohnbebauung ein interessantes

Wohnungsangebot.

Ziel Nr. 42 Der Aasee und der Werthmühlenplatz sollen zur Stärkung der Kernstadt beitragen!

Der Naherholungsbereich rund um den Aasee erfreut sich besonderer Beliebtheit bei der Ibbenbürener Bevölkerung, da sich dieser Erholungsraum nah zur Innenstadt befindet. Mit der Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung trägt die Entwicklung in diesem Bereich zu einer ergänzenden Stärkung der Kernstadt Ibbenbürens bei.

3.8 Belange des Hochwasserschutzes

§ 1 (6) Nr. 12 BauGB

**Hochwasser-
schutz**

Der nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Aasee stellt kein natürliches Gewässer dar, sondern wurde in den 1970er Jahren als Hochwasserrückhaltebecken errichtet. Das regulierbare Auslaufbauwerk des Aasees befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes. Eine Gefährdung der geplanten Wohngebietsergänzung durch Hochwasser kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

4. Inhalt der Änderung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen.

**Art der baulichen
Nutzung**

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden bestehenden Bebauung, die nördlich der Straße „An der Umfluth“ geringfügig erweitert wird.

Die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bleibt als zusammenhängender Grünzug und Erholungsbereich um den Aasee erhalten.

**Maß der baulichen
Nutzung**

Im Bereich nördlich der Straße „An der Umfluth“, ist für die neuen Baugrundstücke einschließlich des Nachbargrundstückes die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II Geschossen festgesetzt. Um darüber hinaus die Gebäudehöhe einzugrenzen wird die max. Gebäudehöhe mit 72 m über N.N. festgesetzt. Die festgesetzte Geschossigkeit einschließlich des höchstzulässigen Maßes für die GRZ und die GFZ sollen eine zu intensive Ausnutzung des aufgrund der besonderen Lagegunst wertvollen Grund und Bodens vermeiden. Mit der Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten bezogen auf das Gebäude soll erreicht werden, dass der Charakter des Wohnquartiers mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern gestützt wird. Gleichzeitig wird so gewährleistet, dass sowohl der fließende Verkehr als auch der ruhende Verkehr durch die Neuplanung nicht zu einer Belastung für den überwiegend bebauten Bereich wird.

**Baugrenzen und
Baulinien**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird definiert über Baugrenzen. Mit der Lage der Baugrenzen wird gewährleistet, dass die zukünftigen Gebäude parallel zur Straße „An der Umfluth“ entstehen. Die Baugrenzen eröffnen leichte Spielräume, die bei der praktischen Umsetzung eines Gebäudeentwurfes erforderlich werden können.

Ebenso werden im Rahmen der vorliegenden Änderung für das allgemeine Wohngebiet die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) einheitlich auf 5 WE bezogen auf das Gebäude und die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Baustruktur mit Einzelhauscharakter entsteht. Dies führt u.a. auch dazu, dass diese kleine Siedlungsergänzung optisch durchlässig bleibt und somit insbesondere für die Bewohner der Gebäude an der Südseite der Straße „An der Umfluth“ der Aasee weiterhin – wenn auch eingeschränkt, aber doch noch – sichtbar bleibt.

Zugehörige private Stellplatzanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sind aber gemäß textlicher Festsetzung einzugrünen, um den parkähnlichen Charakter des überplanten Bereiches zu stärken.

Da das Gelände große Höhenunterschiede aufweist, sind Regelungen getroffen, die einen Geländesprung zur öffentlichen Grünfläche unterbinden sollen, damit hier ein natürlicher Übergang zwischen privaten Grundstücken und öffentlicher Grünfläche bestehen bleibt.

Verkehrsflächen Die Straße „An der Umfluth“ ist im Rahmen der Änderung entsprechend den vorliegenden Ausbauplänen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Einzelne Gestaltungselemente innerhalb der Verkehrsfläche sind Bestandteil der Ausbauplanung und nicht in die rechtliche Plandarstellung übernommen. Die Planung berücksichtigt den Wendeplatz, der bisher nicht planungsrechtlich abgesichert war und die hiermit in Verbindung stehende Fuß- und Radweganbindung zum Tecklenburger Damm. Diese kann auf Grund der Wendemöglichkeit für den PKW-Verkehr, die jetzt ist ein gefahrloses Wenden ermöglicht, umgesetzt werden.

Grünflächen Durch die zusätzliche Ausweisung der Baugrundstücke ist die öffentliche Grünfläche reduziert worden. Ein ausreichender öffentlicher Grünbereich zwischen Aasee und geplanten Wohnbaugrundstücken bleibt durchgängig als Parkanlage um den Aasee erhalten, so dass der Rundweg innerhalb der Grünfläche bestehen bleibt und durch den angemessenen Abstand zu den Wohnbaugrundstücken der Erholungsraum gesichert ist. Einzelne Bäume innerhalb dieser Fläche sind nicht festgesetzt, da die Stadt Eigentümerin dieser Flächen ist und somit der erhaltenswerte Baumbestand ausreichend gesichert ist.

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.

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 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (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

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100, 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)	24.06.2015	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
§ 3 (1)	07.07.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
§ 4 (1)	15.10.2015 - 15.11.2015	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB
§ 3 (2)	29.12.2015 - 28.01.2016	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	24.02.2016	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 26. Januar 2016



Fachdienst Stadtplanung

gez.
Welling

gez.
Manteuffel