

ENDFASSUNG-ENTWURF



AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 206 „MEDIENQUARTIER“

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 12 BAUGB
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

B E G R Ü N D U N G

EINSCHLIESSLICH DER ÄNDERUNGEN NACH OFFENLEGUNG

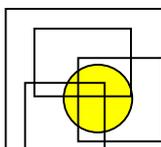
VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

DAS ARTENSCHUTZGUTACHTEN (BIO CONSULT, 15.01.2018),
DIE VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (NTS ING.-GESELLSCHAFT, 09.10.2019),
DER SCHALLTECHNISCHE BERICHT (KÖTTER CONSULTING
ENGINEERS, 09.08.2019) INKL. DER ERGÄNZENDEN STELLUNGNAHME (29.08.2019,
UND DIE
ALTLASTENTECHNISCHE BODENUNTERSUCHUNG (HINZ INGENIEURE, 22.04.2019)
SIND ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BAUGB)

BEARBEITET DURCH:

STAND: 06.02.2020



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsrechtliche Hinweise, Besonderheiten des Planverfahrens 3
2	Planungsanlass 4
3	Lage und Größe des Plangebietes 5
4	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 6
5	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben..... 7
5.1	Fachgesetze 7
5.2	Fachplanungen 8
6	Bestand 11
7	Bebauungs- und Nutzungskonzept 12
8	Standorteignung 13
9	Erläuterung der Festsetzungen..... 14
9.1	Art der baulichen Nutzung, Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB 14
9.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche..... 15
9.3	Verkehrerschließung, Stellplätze, Wegekonzept 16
9.4	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen 17
9.5	Festsetzungen in Textform 18
9.5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 18
9.5.2	Örtliche Bauvorschriften..... 20
10	Umweltbelange 23
10.1	Schutzgut Mensch 23
10.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter 26
10.3	Sonstige Schutzgüter 27
10.4	Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung..... 29
10.5	Abwägung der Umweltbelange 36
11	Ver- und Entsorgung..... 37
12	Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde..... 37
13	Planungs- und Erschließungskosten 38
14	Bodenordnung 38
15	Flächenbilanz..... 38
16	Auslegungsvermerk 39
17	Abschließender Verfahrensvermerk..... 39

1 Planungsrechtliche Hinweise, Besonderheiten des Planverfahrens

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 206 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 131 „Wehme-von-Bodelschwingh-Krankenhaus“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 206 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 131 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Für die vorliegende Planung wird der § 13 a BauGB angewendet. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem B-Plan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen B-Plan abgelöst werden soll.¹

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungskörper der Stadt Ibbenbüren, überwiegend auf einer Gewerbebrache und innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen (Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile) werden die vorstehend genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung erfüllt.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Außerdem kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein B-Plan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist. Der F-Plan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens (Neubau eines Medienhauses sowie zweier Wohn- und Geschäftshäuser) durch einen Investor (Vorhabenträger) ermöglicht werden. Hierzu wird ein **vorhabenbezogener B-Plan nach Nr. § 12 BauGB** aufgestellt.

Der vorhabenbezogene B-Plan nach § 12 BauGB unterscheidet sich von einem „normalen“ Angebotsbebauungsplan insbesondere dadurch, dass auf Initiative eines Vorhabenträgers ein konkretes Vorhaben realisiert werden soll. Hierzu legt der Vorhabenträger der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vor und beantragt bei der Gemeinde, hierzu einen vorhabenbezogenen B-Plan aufzustellen. Der VEP wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmt und Bestandteil des B-Plans. Hinsichtlich der im Plan zu treffenden Festsetzungen ist die Gemeinde dabei nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB sowie an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Als drittes Element eines

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

vorhabenbezogenen B-Plans ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Durchführung des Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers, in der Fassung vom 28.08.2019 (erstellt von der agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren) bestehend aus zwei Teilblättern im Maßstab 1:200/1:250, wird entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans.

Der Durchführungsvertrag wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

2 Planungsanlass

Das Areal des ehemaligen Kaufhauses Magnus (Flurstück 536, ca. 4.665 m²) lag seit Jahren als Gewerbebrache still. Zuletzt beabsichtigte ein Investor 2010 die Altgebäude abzureißen und ein neues Einkaufscenter zu errichten. 2011 erfolgten die Abrissarbeiten, ein Neubau wurde nicht erstellt.

Im Jahr 2017 hat die Ibbenbürener Vereinsdruckerei GmbH das Magnusgelände gekauft, mit dem Ziel, hier ein neues Medienquartier zu errichten. Nach dem aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind neben dem neuen Medienhaus der IVZ zwei Wohn- und Geschäftshäuser geplant. Vorgesehen sind u.a. Büroräume für ca. 235 Mitarbeiter, Ladenlokale mit ca. 790 m² Verkaufsfläche und ca. 40 Wohnungen. Die Gebäude erhalten dabei bis zu 5 Vollgeschossen.

Aufgrund des mit der Stadt abgestimmten aktuellen Bebauungs- und Nutzungskonzeptes wurde klar, dass das bislang im geltenden B-Plan Nr. 131 (Stand: 1. vereinfachte Änderung) festgesetzte Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO) sowie die hierzu getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insb. Zahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksflächen) weder die geplante Bebauung noch die vorgesehene Nutzung ermöglichen. Daher hat die Stadt Ibbenbüren sich dazu entschieden, das vorliegende Plangebiet im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung städtebaulich neu zu ordnen. Hierzu hat die Stadt die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 206 „Medienquartier“ beschlossen.

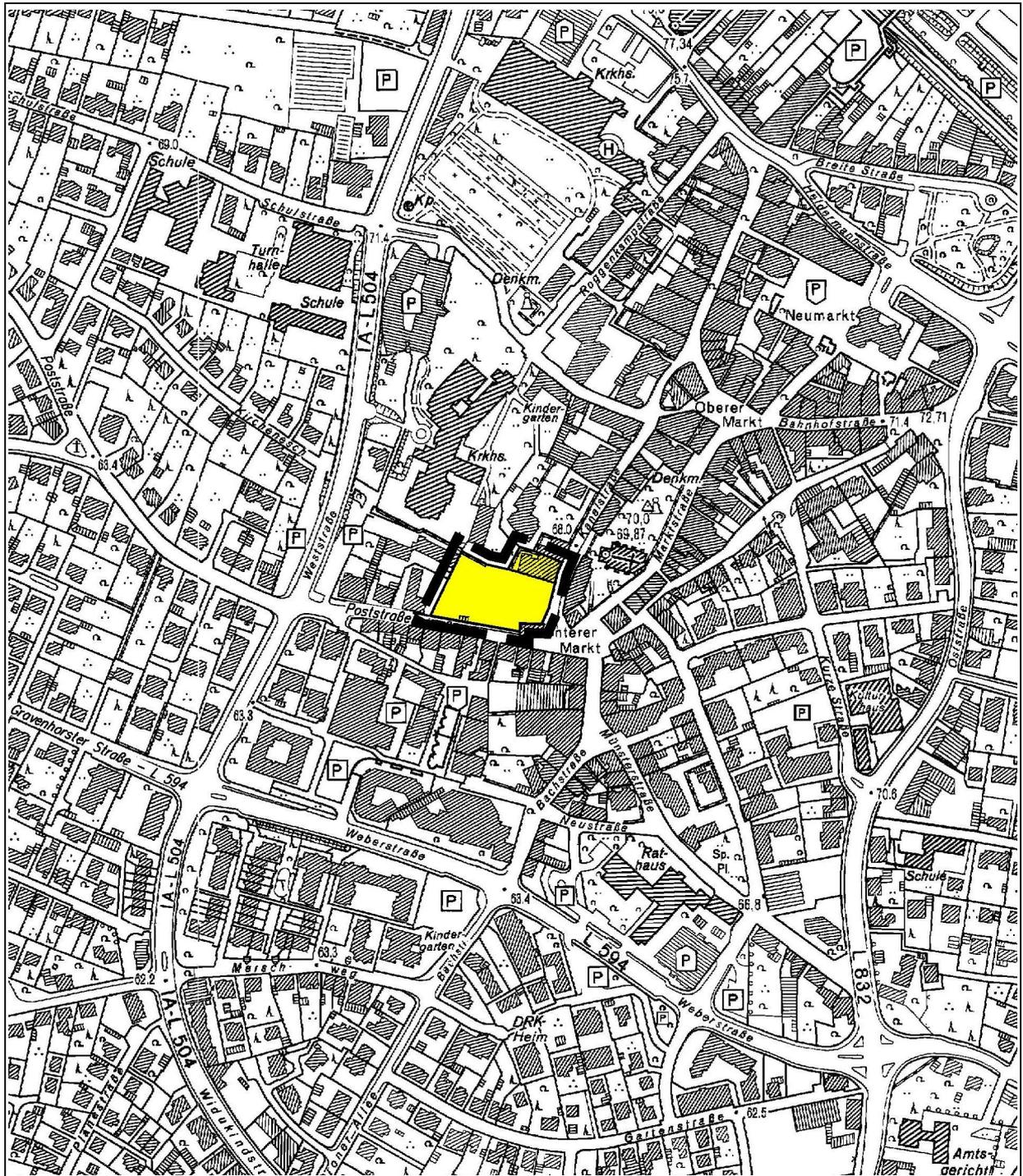
Dabei sollen insbesondere folgende Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) Ibbenbüren² berücksichtigt werden:

Stadtentwicklungsprogramm - Zielsetzungen	
Nr. gemäß STEP	Oberziel
1.	Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!
2.	Alternative Wohnformen in der Innenstadt und den Stadtteilen sollen gefördert werden!
4.	In der Innenstadt soll urbanes Wohnen entstehen!
10.	Die hohe Unternehmenszufriedenheit ist der wichtigste Standortfaktor!
14.	Die Innenstadt Ibbenbürens wird zu einem abwechslungsreichen Erlebnisort für alle!
17.	Die Ziele des Integrierten Klimaschutzkonzeptes Ibbenbüren (IKKI) werden umgesetzt!
26.	Der öffentliche Raum soll attraktiv und nutzungsbezogen gestaltet sein!
28.	Zur Stärkung der Ibbenbürener Identität soll ein eigener Maßstab für Bebauung entwickelt werden!

² BPW Baumgart + Partner: „Stadtentwicklungsprogramm Ibbenbüren, Aktualisierung 2019“, Ibbenbüren, Juli 2019

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4.665 m² große Plangebiet liegt im Stadtkern Ibbenbürens, unmittelbar nördlich der Poststraße und unmittelbar westlich der Kanalstraße. Von der Planung betroffen ist das Flurstück 536 der Flur 127, Gemarkung Ibbenbüren.



4 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Für das gesamte Plangebiet wird eine Mischung aus Wohnen, die Wohnnutzung nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen angestrebt. Das in diesem Sinne entwickelte Bau- und Nutzungskonzept des Investors wurde mit der Stadt Ibbenbüren abgestimmt. Konkret geplant ist die Errichtung eines Mediengebäudes sowie zweier Wohn- und Geschäftshäuser.

Damit erhalten in der vorliegenden Planung insbesondere die Belange der Wirtschaft, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen Weise zu vollziehen. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung von besonderer städtebaulicher Bedeutung und für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich.

5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

5.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Der vorliegende B-Plan ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (UVPG NW) unterliegen.“ Es erfolgte daher eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und UVPG NW. Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet werden.

Da sich ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet ergibt, wären - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Aufgrund des durch die Alt-/Bestandbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sowie durch die insgesamt eher geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes wäre ein ökologischer Ausgleich jedoch ohnehin nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) erstellt, insbesondere hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien³. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind planbedingte erhebliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tierarten nicht zu erwarten. Das Artenschutzgutachten ist Anlage der Begründung.

Immissionsschutz

Hinsichtlich möglicher auf das Plangebiet einwirkender Immissionen ist u. a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und technischen Richtlinien (u.a. TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005) zu berücksichtigen.

³ BIO-CONSULT: „Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 206 ‚Medienquartier‘, Stadt Ibbenbüren,“, Belm, 15.01.2018

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁴ durchgeführt. Diese basiert hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen auf einer Verkehrsuntersuchung⁵. Die Verkehrsuntersuchung beurteilt gleichzeitig auch die planbedingten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des betroffenen Straßennetzes.

Altablagerungen

Im Rahmen der früheren gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes (ehemalige Tankstelle und Öllager) sind auf dem Gelände u.a. Kohlenwasserstoffe im Boden hinterblieben. Zur Beurteilung der Gefährdung durch Altlasten sowie zur fachgerechten Sanierung wurde zuletzt eine altlastentechnische Bodenuntersuchung durchgeführt.⁶ Darin werden weitere Untersuchungen empfohlen.

Von Seiten der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt wird daher gefordert, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahme „Medienquartier“ eine gutachterliche Baubegleitung erfolgt und das für den gesamten Aushub der anstehenden Auffüllungen und des gewachsenen Bodens ggf. eine ordnungsgemäße Sanierung, Separation und Entsorgung sicherzustellen ist.

Belange der Denkmalpflege

Nach Angaben der LWL-Archäologie für Westfalen ist im Plangebiet grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher müssen rechtzeitig vor jeglichen Erdingriffen und unter Leitung der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

5.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan NRW (LEP), Regionalplan Münsterland

Die Stadt Ibbenbüren wird im LEP als Mittelzentrum bestimmt. Dementsprechend sind hier zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Münsterland (Planteil, Blatt 4) in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Nach Grundsatz 8.2 des Regionalplans (Textteil) soll die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten ASB vollziehen.

Nach Ziel 3.2 des Regionalplans (Textteil) dürfen dabei die dargestellten ASB 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.

Dabei soll die bauliche Entwicklung unter Beachtung auch ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Verdichtung sowie auf die Wiedernutzung von geeigneten Siedlungsflächen gerichtet sein (vgl. Regionalplan, Textteil, Begründung zu Ziel 3, Nr. 134).

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dementsprechend wird auch der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) - geplant ist ein Urbanes Gebiet - MU - aus dem FNP entwickelt.

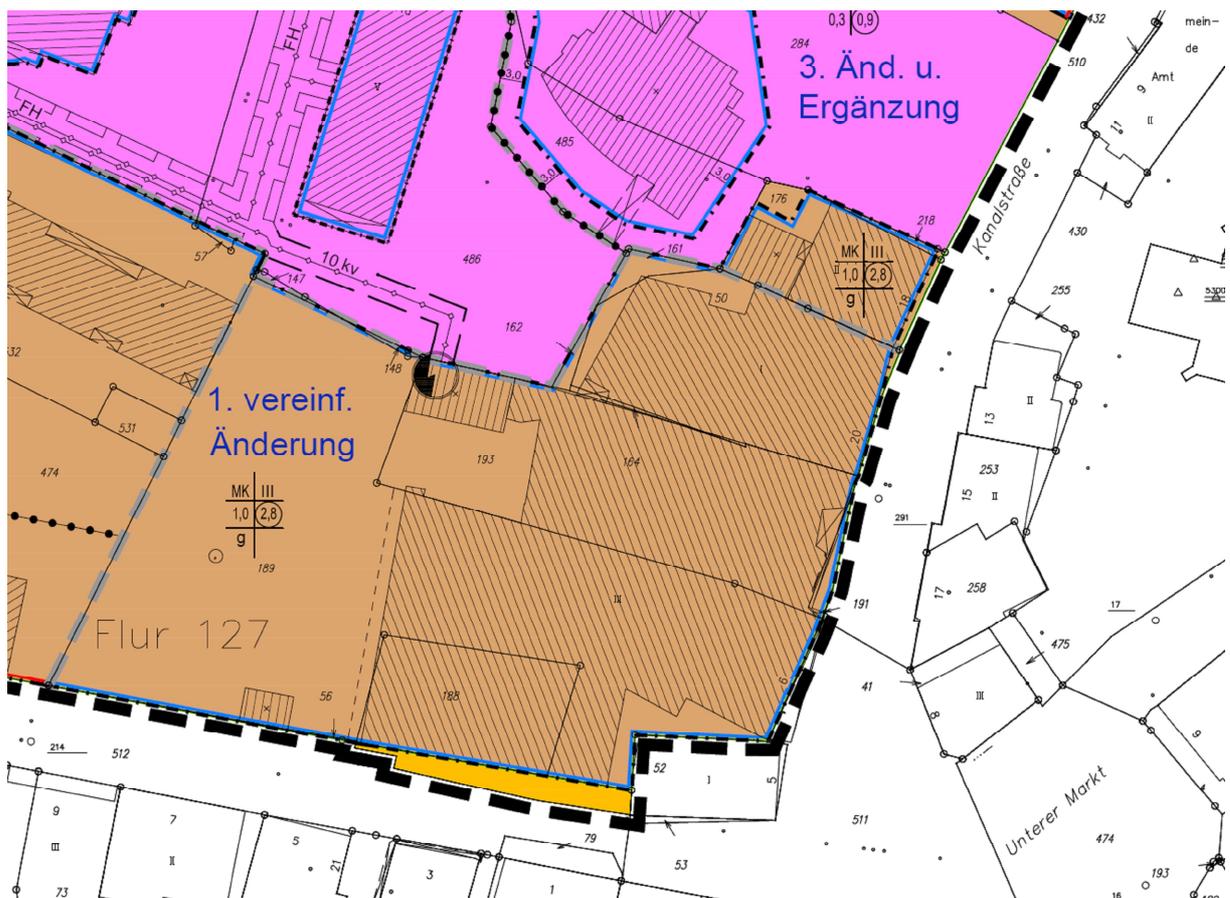
⁴ Kötter Consulting Engineers: „Schalltechnischer Bericht Nr. 819005-01.01 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 206 ‚Medienquartier‘ der Stadt Ibbenbüren - Ermittlung der Außenlärmpegel im Plangebiet“, Rheine, 09.08.2019 sowie „Ergänzung zum schalltechnischen Bericht Nr. 819005-01.01 vom 09.08.2019“, Rheine, 29.08.2019

⁵ nts Ingenieurgesellschaft: „Verkehrstechnische Untersuchung als Grundlage zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 206 Medienquartier), Neubau eines Medienquartiers in Ibbenbüren“, Münster, 09.10.2019

⁶ Hinz Ingenieure: „Magnus-Areal an der Poststraße / Kanalstraße in Ibbenbüren, Altlastentechnische Bodenuntersuchung“, Münster, 22.04.2019

Der rechtswirksame B-Plan Nr. 131 „Wehme-von-Bodelschwingh-Krankenhaus“ setzt das Plangebiet bislang als Kerngebiet - MK gem. § 7 BauNVO fest. Zulässig sind Gebäude bis 3 Vollgeschossen (III) in geschlossener Bauweise (g). Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,8.

Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 206 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 131 in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 206 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 131 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.



Auszug aus dem geltenden B-Plan Nr. 131

Informelle Fachplanungen

Stadtentwicklungsprogramm (STEP) Ibbenbüren⁷

Für das Plangebiet selbst werden im STEP keine konkreten Entwicklungsziele benannt. Grundsätzlich werden jedoch die übergeordneten Zielsetzungen im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt (siehe hierzu Kapitel 2 „Planungsanlass“).

⁷ BPW Baumgart + Partner: „Stadtentwicklungsprogramm Ibbenbüren, Aktualisierung 2019“, Ibbenbüren, Juli 2019

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ibbenbüren⁸

Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente sollen möglichst nur in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) angesiedelt werden, damit die Vitalität und Attraktivität der Innenstadt dauerhaft erhalten werden kann. Ein „Ausbluten“ der Innenstadt durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb soll so vermieden werden.

Nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet innerhalb des ZVB und wird als Potenzialfläche gesehen. Das Konzept sieht eine „optimale Eignung zur Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes und zur Verdichtung der südlichen Lagebereiche“.

Dementsprechend waren im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angesichts der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebietes - MU (hier sind nicht wesentlich störende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. 800 m² zulässig) keine Sortimentsausschlüsse hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich.

Integriertes Klimaschutzkonzept Ibbenbüren - IKKI⁹

Mit dem IKKI werden für das Stadtgebiet Ibbenbüren unter Berücksichtigung der Klimaschutzvorgaben der EU, der Bundes- und Landesregierung sowie der Nachhaltigkeitsprinzipien klimaschutzrelevante Zielsetzungen weiterentwickelt und konkretisiert. Das IKKI benennt dabei auch das Handlungsfeld „Klimaangepasste Siedlungsflächenentwicklung“ durch eine „Energieeffiziente Regional- und Stadtentwicklung“¹⁰. Empfohlen wird u.a. auch die Erstellung eines Handlungsleitfadens Klimaschutz in der Bauleitplanung. Dieser liegt bislang jedoch noch nicht vor. Dessen ungeachtet sind die Belange des Klimaschutzes aufgrund des § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) grundsätzlich verstärkt im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Ibbenbüren¹¹

Mit der Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung werden an bauliche Anlagen besondere Anforderungen gestellt, die dazu beitragen sollen, dass das Ortsbild des historischen Ortskerns bewahrt werden kann. Neue Gebäude und Straßenzüge im Ortskern sollen unter Beachtung der ortstypischen Gestaltungselemente konzipiert werden.

Das vorliegende Plangebiet wurde zwar vom Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgenommen, jedoch nur, weil die gestalterischen Ziele der Gestaltungssatzung im Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen im B-Plan (Örtliche Bauvorschriften) umgesetzt werden sollen. Dementsprechend wurde die Gestaltungssatzung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt und es wurden dem Regelungsbedarf angemessene Festsetzungen getroffen.

Es sind ansonsten keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Plangebiet treffen.

⁸ BBE Handelsberatung Westfalen GmbH: „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ibbenbüren“, Münster, November 2016

⁹ infas enermetric Consulting GmbH: „IKKI Integriertes Klimaschutzkonzept Ibbenbüren“, Greven, April 2016

¹⁰ vgl. ebenda, Tabelle 8, S. 60

¹¹ WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH: „Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Ibbenbüren“, Coesfeld, September 2017

6 Bestand

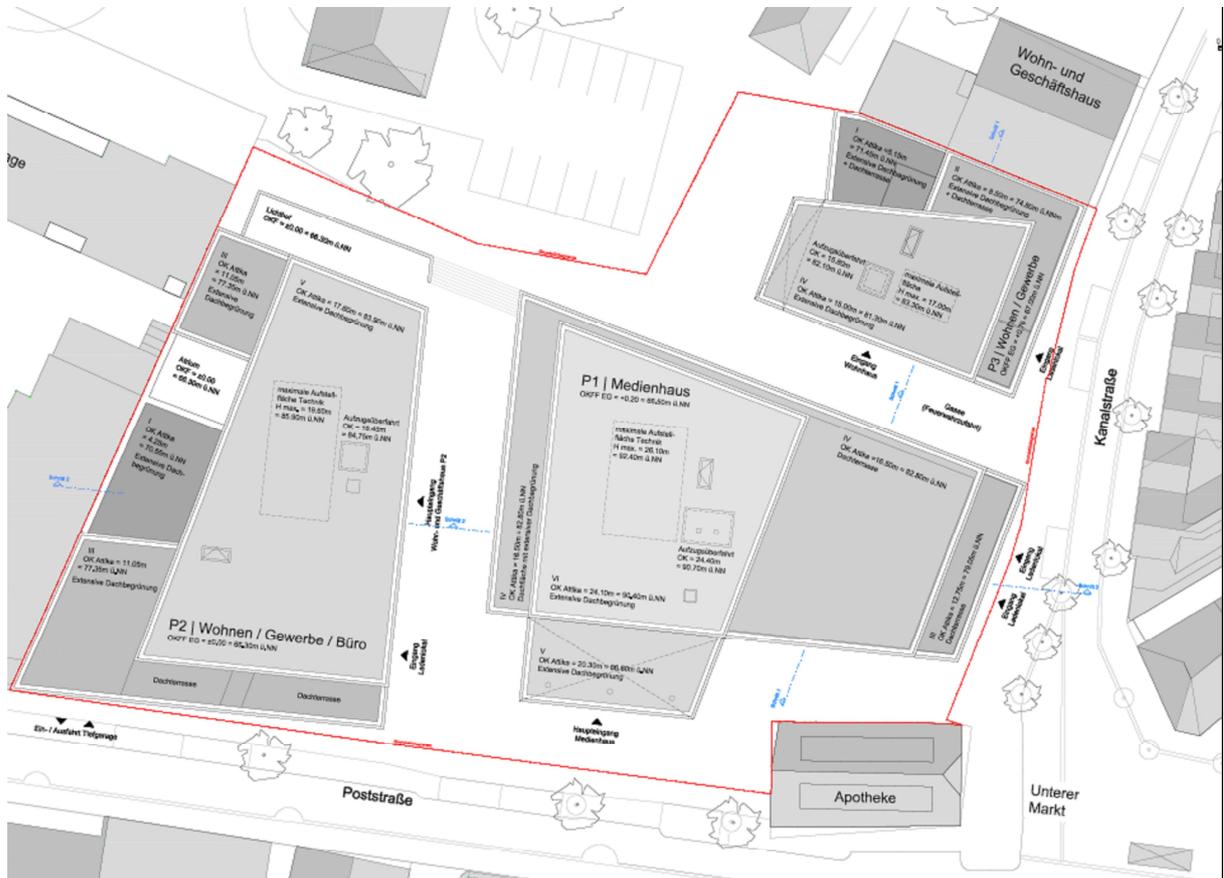
Das Plangebiet war/ist bereits überwiegend bebaut. Nach erfolgten Abriss der Altgebäude zeigt sich das Plangebiet aktuell als Baubrache und Behelfsparkplatz.



Foto: Vogelperspektive von Westen über das Plangebiet nach Abriss der Altgebäude
© ivd GmbH & Co. KG

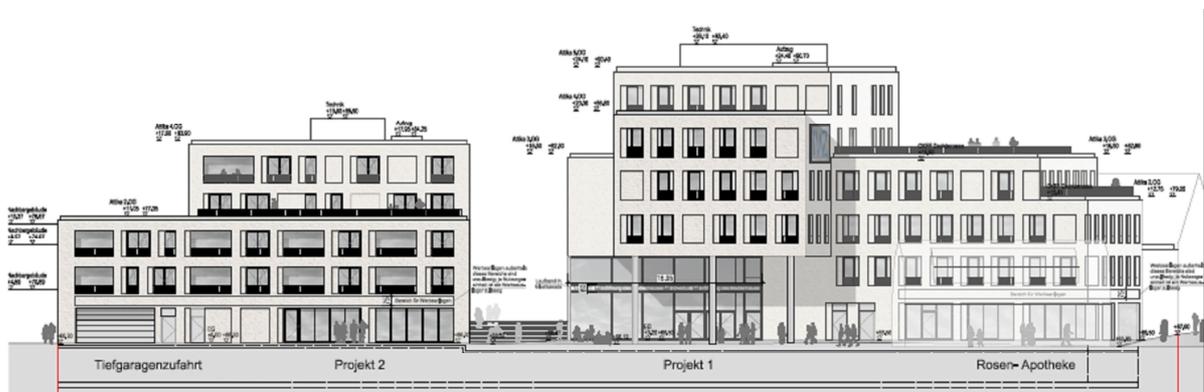
7 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der vorliegenden Planung liegt das Bebauungs- und Nutzungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) des Investors zu Grunde.



Bebauungskonzept: Lageplan, Stand 08/2019 © agn Niederberghaus & Partner GmbH

In das aktuelle Bebauungskonzept sind u.a. Gestaltungsvorgaben aus der Gestaltungssatzung eingeflossen. Von besonderer Bedeutung waren dabei u.a. die Verhinderung einer zu massiven geschlossenen Blockbebauung.



Bebauungskonzept: Ansicht aus Süden von der Poststraße auf die geplante Bebauung, Stand 08/2019 © agn Niederberghaus & Partner GmbH

Neben den städtebaulich architektonischen Qualitäten der neuen Gebäude ist auch das Freiflächenkonzept von besonderer Bedeutung. Trotz Innenentwicklung und Verdichtung

wird eine möglichst offene und für Fußgänger durchgängige Außenraumgestaltung mit hohen Aufenthaltsqualitäten angestrebt.

Weitere Details zum Bauungs- und Nutzungskonzept sind dem VEP zu entnehmen. Dieser besteht aus 2 Teilblättern und ist Bestandteil des B-Plans.

8 Standorteignung

Die Ergebnisse der städtebaulichen Eignungsprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vorteile:

- Das bereits seit langem baulich genutzte Plangebiet liegt innerhalb des Stadtkerns und des zentralen Versorgungsbereichs und eignet sich hervorragend für die von Seiten der Raumordnung und des BauGB erwünschte städtebauliche Innenentwicklung.
- Das Areal liegt in einer günstigen Zeit-Wege-Distanz zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“).
- Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Neue öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.
- Mit der vorliegenden Planung wird die Neubebauung der Gewerbebrache und die damit einhergehende städtebauliche Aufwertung des Stadtkerns planungsrechtlich vorbereitet.
- Mit der geplanten Innenentwicklung und dem konkreten Vorhaben des Investor werden u.a. gewerbliche Nutzungen (die das Wohnen nicht wesentlich stören) sowie der Wohnungsbau in zentraler Lage - Stichwort „Ab in die Mitte“ - ermöglicht.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Erhebliche negative Auswirkungen (z.B. Verkehrslärm) lassen sich durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß verringern.
- Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes kann der B-Plan im beschleunigten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.
- Für die bisherige Gewerbebrache besteht ein mit der Stadt Ibbenbüren abgestimmtes Bauungskonzept und es gibt einen ortsansässigen Investor, der die Planung umsetzen kann.

Nachteile, Einschränkungen:

- Das Plangebiet ist insbesondere durch Altablagerungen und Verkehrslärm vorbelastet.

9 Erläuterung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung, Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB

Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO:

Die Stadt hat für die gewünschte Innenentwicklung bewusst den jüngsten Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung (BauNVO), nämlich das MU nach § 6a BauNVO gewählt und das Plangebiet in 3 Teilbereiche (MU 1 - 3) untergliedert. Die MU 1-3 unterscheiden sich hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, die im nachfolgenden noch näher erläutert werden (siehe Kapitel 9.2).

Das MU wurde als neuer Baugebietstyp auch in die TA Lärm aufgenommen und hat Immissionsrichtwerte von 63/45 dB(A) tags/nachts erhalten. Somit ist tagsüber gegenüber Mischgebieten (MI) eine um 3 dB(A) höhere Lärmbelastung möglich, nachts gelten die gleichen Werte wie für MI.

Im Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017 wird zum MU folgendes ausgeführt:

„Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ erweitert das städtebauliche Instrumentarium der Kommunen. Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Unterstützt wird dies durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) sowie durch besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes und das Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen in Gebäuden.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde.

Die neue Gebietskategorie kann grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen. Tragende städtebauliche Zielsetzungen können dabei die Erhaltung oder die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung gegebenenfalls in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte sein, die sich von den anderen Gebietskategorien, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, aber auch vom Kerngebiet unterscheidet.“¹²

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass das MU sich hervorragend für die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt im Bereich des Plangebietes eignet. Denn angesichts der hier randlich bereits bestehenden gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe kann das MU erheblich dazu beitragen, die geplanten Nutzungen nahräumlich und im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung weitgehend verträglich miteinander zu verbinden. Konflikte, die sich oftmals bei Nutzungsmischungen aus Gewerbe und Wohnen z.B. innerhalb eines Mischgebietes oder bei benachbarten Gewerbe- und Wohngebieten ergeben würden, können durch das MU deutlich entschärft werden.

Mit der Festsetzung von MU wird die gewünschte Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Versorgung, etc. nicht aufgegeben; im Vergleich zu Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe in einem MU jedoch nicht ausgewogen sein. Dies erlaubt z.B. auch eine überwiegende Wohnnutzung.

Im festgesetzten MU werden zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

¹² BauGBÄndG 2017 – Mustererlass, beschlossen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017ebenda, Kapitel 2.6.1

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld kein Bedarf besteht und sie ein erhebliches Konfliktpotential besitzen. Die mit diesen Nutzungen einhergehenden Störwirkungen (z. B. an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr, Betriebslärm, soziale Geräusche etc.) wären mit den geplanten Hauptnutzungen (urbanes Wohnen, das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) nicht vereinbar.

Durch ergänzende textliche Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften) erfolgen weitere Nutzungsdifferenzierungen. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen des B-Plans und Kapitel 9.6 der vorliegenden Begründung.

Obwohl die Stadt in einem vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB hinsichtlich der im Plan zu treffenden Festsetzungen nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB sowie an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, wird vorliegend mit der Festsetzung des Urbanen Gebietes (MU) ein Baugebietstyp gemäß BauNVO festgesetzt.

Dazu wurde auf den **§ 12 Abs. 3a BauGB** zurückgegriffen. Dieser findet bei einem vorhabenbezogenen B-Plan Anwendung, wenn - hinsichtlich der **Art der Nutzung** - im vorhabenbezogenen B-Plan ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt werden soll.

Dabei ist jedoch grundsätzlich die Besonderheit des vorhabenbezogenen B-Plans zu wahren. Zu diesem gehört grundsätzlich ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag.

Dementsprechend sind im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans zur **Art der baulichen Nutzung** weiterhin nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB bietet damit insbesondere den Vorteil, dass eine Änderung des Vorhabens - die Art der baulichen Nutzung betreffend - auch nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen B-Plans allein durch Änderung des Durchführungsvertrags möglich ist. Ein förmliches Planänderungsverfahren wird hierzu nicht erforderlich.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Änderungen am Maß der baulichen Nutzung oder an den örtlichen Bauvorschriften nur durch Änderung des Durchführungsvertrags auf Basis von § 12 Abs. 3a BauGB nicht möglich sind. Hierzu würde eine Änderung des B-Plans erforderlich.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche richten sich nach den vom Vorhabenträger geplanten und mit der Stadt Ibbenbüren abgestimmten Bebauungskonzept. Siehe hierzu auch den aus zwei Teilblättern bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP, in der Fassung vom 28.08.2019 (erstellt von der agn Niederberghaus & Partner GmbH). Dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans und damit verbindlich.

Für das MU wird gemäß der geplanten Bebauung insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Damit liegt die GRZ nicht mehr innerhalb der zulässigen Werte des § 17 BauNVO für MU (GRZ maximal 0,8). Diese Abweichung ist in einem vorhabenbezogenen B-Plan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich zulässig. Dennoch wird die Überschreitung der GRZ wie folgt begründet:

1. Bereits aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung war das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Dies war aufgrund der bisherigen Festsetzungen im B-Plan Nr. 131 (Kerngebiet - MK mit einer GRZ von 1,0) auch zulässig.
2. Die Beibehaltung dieser Bebauungsdichte in zentraler Lage dient u.a. auch der Schonung bislang unbebauter, ökologisch sensiblerer Flächen im Außenbereich und berücksichtigt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.
3. Trotz der zulässigen Vollversiegelung können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiterhin sichergestellt und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Aufgrund der geplanten Bebauung tlw. in offener, tlw. in geschlossener Bauweise, wurde auf die Vorgabe einer Bauweise verzichtet.

Das Plangebiet wird ansonsten in 3 Bereiche (MU 1 - MU 3) unterteilt, die dem aktuellen mit der Stadt abgestimmten Bebauungskonzept des Investors entsprechen (siehe VEP sowie Kapitel 7).

Dementsprechend wird im MU 1 ein Gebäude mit maximal 5 Vollgeschossen zugelassen. Über eine textliche Festsetzung wird die maximale Höhe dieses Gebäudes auf 25,00 m begrenzt.

Im MU 2 wird ein Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen zugelassen. Über eine textliche Festsetzung wird die maximale Höhe dieses Gebäudes auf 18,00 m begrenzt.

Im MU 3 wird ebenfalls ein Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen zugelassen. Über eine textliche Festsetzung wird die maximale Höhe dieses Gebäudes auf 15,50 m begrenzt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Gebäudekubaturen, die auch vor- und zurückspringenden Gebäudeteile vorsehen, wurden dort, wo erforderlich, auch nach Geschossen variierend, Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO), ansonsten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Auf eine Baulinie muss gebaut werden, eine Baugrenze darf lediglich nicht überschritten werden.

Zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften soll eine harmonische Integration des geplanten Gebäudeensembles in das Ortsbild sowie die gewünschte architektonische Qualität der Einzelgebäude erreicht werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Kapitel 9.6).

9.3 Verkehrserschließung, Stellplätze, Wegekonzept

Das Plangebiet wird auch weiterhin von der Poststraße und der Kanalstraße aus erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Die nach dem aktuellen Bebauungskonzept geplanten 89 Stellplätze sollen innerhalb des Plangebietes in einer privaten Tiefgarage bereitgestellt werden. Damit werden jedoch nicht alle notwendigen Stellplätze (gem. § 48 BauO NRW) nachgewiesen, so dass 12 Stellplätze abgelöst werden müssen.

Nach dem VEP ist ein offenes und für Fußgänger durchgängiges Wegekonzept vorgesehen. Geplant ist dabei eine Durchwegung zum Alten Posthof sowie auch eine Wegeverbindung zum Gelände des Krankenhauses. Diese benachbarten Bereiche sollen zukünftig stärker an die geplante Bebauung angebunden werden. Ein besonderer Regelungs- bzw. Festsetzungsbedarf ergab sich hierfür nicht.

Das Plangebiet ist ferner gut an den ÖPNV angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt am Unteren Markt. Der Bahnhof und der Zentrale Omnibusbahnhof liegen ca. 500 m nordöstlich.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems, auch unter Einbeziehung der planbedingten Verkehrserzeugung, wird durch eine verkehrstechnische Untersuchung nachgewiesen.¹³ Danach stehen verkehrliche Belange der Umsetzung des vorliegenden B-Plans nicht entgegen. Das Verkehrsgutachten ist Anlage der Begründung.

¹³ nts Ingenieurgesellschaft: „Verkehrstechnische Untersuchung als Grundlage zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 206 Medienquartier), Neubau eines Medienquartiers in Ibbenbüren“, Münster, 09.10.2019

9.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

Im Rahmen von Bauleitplanungen der Stadt Ibbenbüren ist zudem das Integriertes Klimaschutzkonzept Ibbenbüren - IKKI zu beachten.¹⁴

Mit dem IKKI werden für das Stadtgebiet Ibbenbüren unter Berücksichtigung der Klimaschutzvorgaben der EU, der Bundes- und Landesregierung sowie der Nachhaltigkeitsprinzipien klimaschutzrelevante Zielsetzungen weiterentwickelt und konkretisiert. Das IKKI benennt dabei auch das Handlungsfeld „Klimaangepasste Siedlungsflächenentwicklung“ durch eine „Energieeffiziente Regional- und Stadtentwicklung“¹⁵. Empfohlen wird u.a. auch die Erstellung eines Handlungsleitfadens Klimaschutz in der Bauleitplanung. Dieser liegt bislang jedoch noch nicht vor. Dessen ungeachtet sind die Belange des Klimaschutzes aufgrund des § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) grundsätzlich verstärkt im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst (hier u.a. auch Lage in der Innenstadt und die Nähe zum Bahnhof) wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Kompakte Siedlungsstrukturen bedingen i. d. R. kürzere Wege u. a. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten, zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anteil der Wege, die auch zu Fuß oder per Fahrrad zurückgelegt werden können, erhöht sich.

Solarenergetische Anforderungen werden u.a. dadurch berücksichtigt, dass auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen oder steilen Dachneigungen verzichtet wird. Ferner wird aufgrund der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der geplanten Gebäudeabmessungen die solarenergetisch gewünschte höhere Kompaktheit der Gebäude ermöglicht. Außerdem wird hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf Dächern auf entgegenstehende baugestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) verzichtet. Insgesamt kann der Vorhabenträger die Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren.

Ein entsprechender Bauzwang zur Realisierung von Gebäuden mit einem besonders hohen Energiestandard (z. B. Nullenergie- oder Plusenergiehäuser) wäre nach Auffassung der Stadt jedoch kontraproduktiv, da er u.a. den Bauwünschen von Bauherren entgegenstehen könnte und zudem mit einem erhöhten Baukostenaufwand einhergehen würde. Hier sollte nach Auffassung der Stadt mit aufklärender Information (u.a. auch zu finanziellen Fördermöglichkeiten) weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden.

In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten ansonsten die aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben des EnEG, der EnEV sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG), künftig zusammengefasst im Gebäudeenergiegesetz (GEG), den allgemeingültigen fachlichen Standard.

¹⁴ infas enermetric Consulting GmbH: „IKKI Integriertes Klimaschutzkonzept Ibbenbüren“, Greven, April 2016

¹⁵ vgl. ebenda, Tabelle 8, S. 60

9.5 Festsetzungen in Textform

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen konkretisieren u.a. die geplante Nutzung, berücksichtigen Umweltbelange und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

9.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Durch diese Festsetzung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 3 BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans. Damit dient diese Festsetzung der Rechtsklarheit.

Zu 2.1 bis 2.3) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante Urbane Gebiet (MU) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt in Anlehnung an § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Plans.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten Gewerbe- und Wohnnutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Insbesondere durch Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

Um diese Abwertung des MU bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gegeben sind und diese Nutzung ein erhebliches Konfliktpotential besitzt (z. B. an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr, Betriebslärm, soziale Geräusche u.a. auch im Nachtzeitraum etc.).

Zu 2.4) Mit dieser Festsetzung wird es auf Basis von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ermöglicht, sich später als notwendig herausstellende, die **Art der Nutzung** betreffende Änderungen, auch ohne B-Planänderung durchzuführen. Es reicht dann eine Änderung des Durchführungsvertrages, sofern die neue Nutzung noch der im B-Plan festgesetzten Art der Nutzung entspricht.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Änderungen am Maß der baulichen Nutzung oder an den örtlichen Bauvorschriften nur durch Änderung des Durchführungsvertrags auf Basis von § 12 Abs. 3a BauGB nicht möglich sind. Hierzu würde eine Änderung des B-Plans erforderlich.

Zu 3.1) Für das MU wird gemäß der geplanten Bebauung insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Damit liegt die GRZ nicht mehr innerhalb der zulässigen Werte des § 17 BauNVO für MU (GRZ maximal 0,8). Diese Abweichung ist in einem vorhabenbezogenen B-Plan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich zulässig. Dennoch wird die Überschreitung der GRZ in Kapitel 9.2 begründet.

Zu 3.2 u. 3.3) Die differenzierten Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen in den MU 1-3 entsprechen dem mit der Stadt abgestimmten Bebauungskonzept des Vorhabenträgers. Unter Wahrung eines angemessenen Spielraumes werden die geplanten baulichen Vorhaben ermöglicht. Ferner sollen durch die Höhenbegrenzung unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert und eine Integration in das Ortsbild gefördert werden.

Zu 3.4) Diese Festsetzung dient der genauen Ermittlung der tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauO NRW.

Zu 3.5) Mit dieser Festsetzung sollen ungewollte Härten vermieden werden. Für untergeordnete Bauteile kann im Einvernehmen mit der Stadt ein geringfügiges Zurück- und Vortreten von der Baulinie zugelassen werden.

Zu 3.6) Auch mit dieser Festsetzung wird eine angemessene Flexibilität bei geringfügigen Abweichungen vom VEP angestrebt.

Zu 4.1) Mit der Festsetzung werden die nach VEP vorgesehenen 89 Pkw-Stellplätze sowie die Herstellung einer Tiefgarage verbindlich vorgegeben. Die 89 Stellplätze genügen jedoch nicht dem notwendigen Stellplatzbedarf (gem. § 48 BauO NRW), so dass 12 Stellplätze abgelöst werden müssen.

Zu 5.1) Zur Beurteilung des Verkehrslärms von den angrenzenden Straßen unter Berücksichtigung der planbedingten Verkehrszunahme sowie durch Gewerbelärm aus dem Umfeld wurde eine Schalltechnische Untersuchung¹⁶ durchgeführt. Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm werden vom Gutachter für das gesamte Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.¹⁷ Neben der textlichen Festsetzung wurde das Plangebiet im B-Plan auch entsprechend als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

Zu 5.2) Im Rahmen der früheren gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes (ehemalige Tankstelle und Öllager) sind auf dem Gelände u.a. Kohlenwasserstoffe im Boden hinterblieben. Zur Beurteilung der Gefährdung durch Altlasten sowie zur fachgerechten Sanierung wurde zuletzt eine altlastentechnische Bodenuntersuchung durchgeführt.¹⁸ Darin werden weitere Untersuchungen empfohlen.

Von Seiten der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt wird daher gefordert, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahme eine gutachterliche Baubegleitung erfolgt und das für den gesamten Aushub der anstehenden Auffüllungen und des gewachsenen Bodens ggf. eine ordnungsgemäße Sanierung, Separation und Entsorgung sicherzustellen ist. Mit der Festsetzung soll die Forderung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde planungsrechtlich gesichert werden. Neben der textlichen Festsetzung wurde das Plangebiet im B-Plan auch entsprechend als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

¹⁶ Kötter Consulting Engineers: „Schalltechnischer Bericht Nr. 819005-01.01 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 206 „Medienquartier“ der Stadt Ibbenbüren - Ermittlung der Außenlärmpegel im Plangebiet“, Rheine, 09.08.2019 sowie „Ergänzung zum schalltechnischen Bericht Nr. 819005-01.01 vom 09.08.2019“, Rheine, 29.08.2019

¹⁷ siehe ebenda Kapitel 5, S. 21 ff

¹⁸ Hinz Ingenieure: „Magnus-Areal an der Poststraße / Kanalstraße in Ibbenbüren, Altlastentechnische Bodenuntersuchung“, Münster, 22.04.2019

9.5.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortskern der Stadt Ibbenbüren, kommt den Festsetzungen zur Baugestaltung eine besonders wichtige Bedeutung zu.

Da die Altgebäude (u.a. Magnus-Gebäude) bereits abgerissen wurden und ansonsten auch keine erhaltenswerten oder denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet bestehen, konnten bei den Überlegungen zu baugestalterischen Fragen auch die heutigen Bauformen sowie der Bauabsichten des Vorhabenträgers berücksichtigt werden.



Foto: Ehemaliges Magnus-Kaufhaus 2009 © Stadtmuseum Ibbenbüren

Ein Neubau, der, im Sinne des Historismus, auf historische Baustile zurückgreift, wäre nach Auffassung der Stadt ebenso unpassend, wie ein gänzlich vom bestehenden Ortsbild losgelöster Neubau.

Das wesentliche Ziel war die Verhinderung einer zu massiven, geschlossen und abweisenden Blockbebauung im Plangebiet. Dieses Ziel wird insbesondere durch die geplante Errichtung von drei nicht miteinander verbundenen Gebäudekörpern sowie ihrer jeweiligen Kubaturen mit tlw. vor- und zurückspringenden Gebäudeteilen erreicht.

Ziel des Vorhabenträgers war es von Beginn an, den neuen Gebäuden von allen Seiten ein Gesicht zu geben und hierdurch den Bereich des Unteren Marktes aufzuweiten. Ferner soll das „Prinzip der Gassen und Gängesken“, wie auch am Alten Posthof vorhanden, weiter fortgeführt werden. Geplant ist eine Durchwegung zum Alten Posthof sowie auch eine Wegeverbindung zum Gelände des Krankenhauses. Diese benachbarten Bereiche sollen zukünftig stärker an die geplante Bebauung angebunden werden.

Für die Fassade soll ein Klinker in farblicher Anlehnung an den Sandstein aus dem Umfeld des Plangebietes gewählt werden.

Die vorstehenden Zielsetzungen wurden weitgehend im VEP berücksichtigt und sind somit für den Bauherrn verbindlich.

Hierzu ergänzend werden im B-Plan gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die sich an der Gestaltungssatzung¹⁹ der Stadt Ibbenbüren orientieren. Das vorliegende Plangebiet wurde zwar vom Geltungsbereich der für den Stadtkern Ibbenbürens bestehenden Gestaltungssatzung ausgenommen, jedoch nur, weil die gestalterischen Ziele der Gestaltungssatzung im Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen im B-Plan (Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 2 BauO NRW) umgesetzt werden sollen.

Dementsprechend wurde die Gestaltungssatzung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt und es wurden dem Regelungsbedarf angemessene Festsetzungen getroffen. Hierbei wurden auch Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat (Sitzung vom 26.02.2019) berücksichtigt.

Zu 1) Zu den baugestalterischen Vorgaben bezüglich Loggien, Erker und Balkone führt die Gestaltungssatzung folgendes aus:

„Das Wohnen in den innerstädtischen Bereichen ist fester Bestandteil der Nutzungszusammensetzung, das zu einer lebendigen und atmosphärischen Stadtkultur beiträgt. Ohne die Wohnnutzung wären Innenstädte reine Dienstleistungs- und Gewerbeorte, die nach Ladenschluss verstummen und damit tot sind. Die Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnen im innerstädtischen Kontext ist damit auch für Ibbenbüren entscheidend. Die Nachfrage nach barrierefreiem und qualitativ gutem Wohnraum in den Innenstädten wächst. Balkone und Terrassen sind Teil eines solch qualitativ hochwertigen Wohnungsangebotes und sollen gefördert werden. Diese Anlagen sollten jedoch nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten errichtet werden, da überdimensionierte Überkragungen von Balkonen und große Öffnungen von Loggien das straßenseitige Fassadenbild stören und gestalterisch einen Fremdkörper bilden.“

Zu 2.1 bis 2.7) Zu den baugestalterischen Vorgaben bezüglich Kragplatten, Vordächer und Markisen führt die Gestaltungssatzung folgendes aus:

„Kragplatten und Vordächer sind ein entscheidendes Element in der Gesamtgestaltung der Gebäudefassade. Sie bieten in der Erdgeschosszone den flanierenden Passanten Sonnen- und Regenschutz und schaffen eine Vorzone zwischen öffentlichem Raum und der eigentlichen Gebäudekante mit seiner Warenpräsentation. Diese Qualitäten gilt es zu wahren und neu herzustellen unter Berücksichtigung der Gestaltqualität der Gesamtfassade. Zu tiefe Kragplatten schaffen eine starke optische Trennung zwischen der Erdgeschosszone und den darüberliegenden Geschossen. Zudem werden die Erdgeschosszonen intensiv verdunkelt und „tiefe“ Höhlen entstehen, die den ansonsten positiven Gesamteindruck eines ganzen Straßenzuges negativ beeinflussen können.

Die Dimensionierung und konstruktive Ausbildung von Vordächern und Kragplatten ist somit beschränkt. Die Wirkung von fassadengliedernden Elementen darf durch Kragplatten und Vordächer nicht gestört werden, da ansonsten die architektonischen Proportionen verloren gehen. Gute Möglichkeiten für die Ausbildung von Vordächern bieten Stahl - Glas - Konstruktionen, die den gestalterischen Zusammenhang der Gesamtfassade im Eindruck belassen.

Markisen sind veränderliche Wetterschutzanlagen, die in Material, Farbe und Größe auf die Gesamtfassade abzustimmen sind. Verzichtet werden sollte auf grelle, nichttextile Materialien mit mehrfarbiger und gestreifter Wirkung. Die Farbigkeit der Markisengehäuse ist auf die Farbigkeit der Fassade und der Fenster abzustimmen. Glänzende Oberflächen sind generell nicht vorzusehen.

Die genauen zulässigen Dimensionierungen von Kragplatten, Vordächern und Markisen sind in der Gestaltungssatzung festgelegt.“

Zu 3) Zu den baugestalterischen Vorgaben bezüglich Geländer und Treppen führt die Gestaltungssatzung folgendes aus:

„Geländer und Treppen sollen in ihrer Farbigkeit und Ausformulierung einfach und in gedeckten Farbtönen hergestellt werden. Dabei ist aber in gleicher Weise auf die farbliche Gesamtgestaltung der Fassade zu achten und diese in die Gestaltungsüberlegungen für die oben genannten Elemente mit einzubeziehen. Senkrechte Profilstäbe tragen zum Gesamteindruck einer vertikal gegliederten Fassade entscheidend bei.“

¹⁹ WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH: „Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Ibbenbüren“, Coesfeld, September 2017

Zu 4) Die Vorgaben der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Gestaltung von Dächern konnten in Hinblick auf das vom Investor geplante und mit der Stadt abgestimmte Baukonzept nicht übernommen werden. Die alternativ getroffenen Vorgaben berücksichtigen dennoch die Baugestalt sowie Belange des Klima- und Artenschutzes.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung bei allen Dachflächen die nicht als begehbare Terrassenflächen erstellt werden, soll als lokale Klimaschutzmaßnahme gleichzeitig auch dem Artenschutz dienen. Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Dachbegrünung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität. Dementsprechend empfiehlt die Artenschutzprüfung in den Planungshinweisen (Kapitel 6) auch eine Dachbegrünung.

Für Solaranlagen oder erforderliche technische Dachaufbauten darf die Begrünungsfläche im notwendigen Umfang verringert werden. Sofern eine zusammenhängende Dachfläche von mind. 20 m² nicht erreicht werden kann, kann ebenfalls auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Hierdurch sollen ungewollte Härten vermieden werden.

Zu 5) Zu den baugestalterischen Vorgaben bezüglich Mülltonnen und Container führt die Gestaltungssatzung folgendes aus:

„Standplätze für Müllbehälter sind nach Möglichkeit aus den vom öffentlichen Bereich her einsehbaren Sichtfeld herauszunehmen. Ist eine Vermeidung dieser Anlagen durch Unterbringung im Gebäude oder im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht möglich, so sollen diese Anlagen eingehaust oder hinter dichten Anpflanzungen errichtet werden.“

Zu 6.1 bis 6.3) Zu den baugestalterischen Vorgaben bezüglich der genannten sonstigen Anlagen an Gebäuden führt die Gestaltungssatzung folgendes aus:

„Datenübertragung und Kommunikation mittels Antennen und Satellitenempfänger spielen eine entscheidende Rolle im gesellschaftlichen Leben. Diese Anlagen können einen störenden Gesamteindruck erzeugen, wenn sie regellos in Anzahl und Lage an und auf Gebäuden und Fassaden angebracht werden. Im Gegensatz zu zentralen Anlagen, die alle Haushalte eines Gebäudes versorgen, werden Satellitenempfänger individuell montiert, um bestimmte Frequenzen optimal empfangen zu können. Diese willkürliche Anbringung hat vielerorts bereits zu Verunstaltungen geführt. Anlagen sollte daher grundsätzlich so angebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht in Erscheinung treten. Ist ein guter Empfang so nicht gewährleistet, so ist ausnahmsweise auch eine Montage auf der öffentlich sichtbaren Fassadenfläche zulässig, um das Recht der Bewohner auf Information zu wahren. Anzahl und Lage sind dann hier für jedes Gebäude individuell zu bestimmen und festzuhalten.“

Gastronomische Betriebe, aber auch private Haushalte mit Holzfeuerstätten benötigen leistungsstarke Lüftungsanlagen bzw. großdimensionierte Kaminzüge. Zur Vermeidung gestalterischer Störungen sind an der Außenfassade geführte, häufig glänzende Lüftungskanäle und deren Lüftungsanlagen sowie Kaminzüge so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Bereichen aus nicht gesehen werden können.

Auch Solar- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden sind so zu errichten, dass sie sich optisch unauffällig in die Dach- und Fassadenlandschaft integrieren. Dabei ist auf eine parallel zur Dachfläche gewählte Konstruktion als Indach- oder Aufdach- Anlage zu wählen.

Kleinwindanlagen an Gebäuden sind generell nur in Bereichen zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.“

Zu 7.1 u. 7.2) Zu den baugestalterischen Vorgaben bezüglich Werbeanlagen und Warenautomaten führt die Gestaltungssatzung folgendes aus:

„Die Außenwerbung ist das bestimmende Mittel, Waren und Dienstleistungen am Ort seiner Stätte zu inszenieren und anzupreisen. Bewohner, Passanten und auch Touristen werden auf Nutzungen und Angebote aufmerksam gemacht. Die Werbung schafft also Orientierung und Information für den Interessierten und Suchenden und trägt zum Stadtbild unserer Innenstädte entscheidend bei.“

Häufig ist heutzutage ein Übermaß an Werbung zu finden, was zu einer Desorientierung der eigentlichen Kundschaft führt und mit überdimensionierten und unpassenden, häufig grellen und blinkenden Werbeschriften zur Verunstaltung der Innenstädte beiträgt.

Das Gesamtbild der Innenstadt leidet erheblich darunter, da ohne verbindliche Regelung eine fortwährende Steigerung der Eigenwerbung der Geschäftstreibenden vielerorts beobachtet werden kann. Der Informationsgehalt und damit die Aufmerksamkeit auf einzelne Nutzungen und Waren nimmt dagegen weiter ab und wird vom Passanten nur stark gefiltert wahrgenommen.

(...)

Werbeanlagen müssen auf die Architektur des betreffenden Gebäudes abgestimmt werden. (...)

Generell gilt, dass bewegliche (laufende) und / oder blinkende Werbung nicht gewünscht ist, da ein störender Gesamteindruck für den Straßenraum durch solche Anlagen häufig hervorgerufen wird. Gerade ruhige Einzelbuchstaben können hier die gewünschte Aufmerksamkeit für den Gewerbetreibenden wieder herstellen.

(...)

Warenautomaten sind in Anzahl und Lage mit der betreffenden Architektur abzustimmen und dürfen keine architektonischen Merkmale wie Sockel, vertikale Gliederung, etc. überdecken.

Freistehende Werbeanlagen sind meist wenig wertige Elemente der Werbung für Einzelprodukte oder Aktionen. Sie werden frei im öffentlichen Raum verortet und nehmen diesen in Besitz, ohne dass Laufwege oder Zonierungen berücksichtigt werden. Solche mobilen Werbeträger sind für den Geltungsbereich der Fibel und Satzung nicht gewünscht.

(...)

Das im VEP, Blatt 2, dargestellte Medienband (Laufband in Glasfassade) an der Südfassade sowie die Medienwand hinter Festverglasung an der Ostfassade des Medienhauses sind mit der Stadt abgestimmt und werden ausdrücklich als Werbeanlagen zugelassen.

10 Umweltbelange

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen.

10.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Verkehrslärms von den angrenzenden Straßen unter Berücksichtigung der planbedingten Verkehrszunahme sowie durch Gewerbelärm aus dem Umfeld wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Lärmgutachter kommen in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

“Die Stadt Ibbenbüren plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 206 ‘Medienquartier’. Im Plangebiet sollen im Wesentlichen Wohnungen und Büros sowie Kleingewerbe entstehen. Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Es liegt im Innenstadtbereich von Ibbenbüren und grenzt im Süden an die Poststraße und im Westen an die Kanalstraße.

Im Auftrag des Bauherrn sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt werden.

Die vorliegende Untersuchung hat ergeben, dass die Außenlärmpegel, verursacht durch den Verkehrs- und Gewerbelärm tags bis zu 70 dB(A) betragen.“²⁰

Zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm werden vom Gutachter passive Lärmschutzmaßnahmen²¹ vorgeschlagen. Diese wurden in die zeichnerischen und

²⁰ Kötter Consulting Engineers: „Schalltechnischer Bericht Nr. 819005-01.01 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 206 ‚Medienquartier‘ der Stadt Ibbenbüren - Ermittlung der Außenlärmpegel im Plangebiet“, Rheine, 09.08.2019, Kapitel 1

textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen. Bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Neben der textlichen Festsetzung wurde das Plangebiet im B-Plan auch entsprechend als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch Gewerbelärm wurde von Seiten der Lärmgutachter folgendes klargestellt:

„Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 206 „Medienquartier“ der Stadt Ibbenbüren wurden zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm die maßgeblichen Außenlärmpegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen bis zu 70 dB(A).

Dabei wurden die Gewerbelärmimmissionen nach DIN 4109-2 mit den Richtwerten der TA Lärm berücksichtigt (tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A) entsprechend urbanes Gebiet (MU)).

Aus dieser Betrachtungsweise ergeben sich keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms.“²²

Daraus wird deutlich dass sich eine weiterer Regelungsbedarf bezüglich möglicher Auswirkungen durch Gewerbelärm nicht ergibt.

Die von den Lärmgutachtern berücksichtigten Verkehrsmengenzahlen basieren auf einer Verkehrsuntersuchung²³, die gleichzeitig auch die planbedingten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des betroffenen Straßennetzes bewertet. Die Verkehrsgutachter kommen dabei zu dem folgenden Ergebnis:

„Auf der Freifläche nördlich der Poststraße und westlich der Kanalstraße, am Unteren Markt in Ibbenbüren, ist der Neubau eines Medienquartiers geplant. Das Vorhaben besteht aus drei Gebäudekomplexen, welchen unterschiedliche Nutzungen, wie Ladenlokale, Büros, Praxisflächen, aber auch Wohnen, zugeordnet werden sollen. Weiter ist eine nicht öffentliche Tiefgarage auf dem Gelände geplant, welche zukünftig über die Poststraße, die derzeit noch Einbahnstraße ist, direkt erreicht werden kann.

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich westlich von der L 504 Weststraße, östlich von der Kanalstraße und südlich von der Poststraße umschlossen. Die Kanal- und Poststraße sind Einbahnstraßen.

Die am Donnerstag, den 27.06.2019, durchgeführte Verkehrserhebung durch die nts Ingenieurgesellschaft mbH hat gezeigt, dass die L 504 Weststraße zwischen den untersuchten Knotenpunkten Poststraße und Schulstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von rund 14.700 Kfz/24h aufweist. Der Einbahnstraßenteil der Poststraße zwischen Unterer Markt und Am Alten Posthof weist einen DTV von rund 1.000 Kfz/24h auf, zwischen Weststraße und Am Alten Posthof sind es rund 2.200 Kfz/24h, da hier die Poststraße in beide Fahrtrichtungen freigegeben ist.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Spitzenstunden zum Analyse-Zeitpunkt 2019 zeigen, dass die Qualität des Verkehrsablaufs an den untersuchten Knotenpunkten sehr gut bis gut ist. Da die Nachmittagsspitzenstunde der Knotenpunkte im Vergleich zu der Morgenspitzenstunde in Summe über alle Knotenpunktzuflüsse die höhere Verkehrsbelastung aufweist, ist diese bemessungsrelevant. Der signalisierte Knotenpunkt 1 „Weststraße / Poststraße“ wird im Analyse-Fall 2019 mit der QSV B nach HBS 2015 bewertet (mittlere Wartezeit für den Kfz-Verkehr rund 43 Sekunden). Knotenpunkt 2 „Weststraße / Schulstraße“ ist aufgrund der Fußgängerschutzanlage, die bei Anforderung den Linkseinbiegern in die L 504 aus den Nebenrichtungen immer wieder Zeit zum Abfließen einräumt, in

²¹ siehe ebenda Kapitel 6, S. 13

²² Kötter Consulting Engineers: „Ergänzung zum schalltechnischen Bericht Nr. 819005-01.01 vom 09.08.2019“, Rheine, 29.08.2019

²³ nts Ingenieurgesellschaft: „Verkehrstechnische Untersuchung als Grundlage zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 206 Medienquartier), Neubau eines Medienquartiers in Ibbenbüren“, Münster, 09.10.2019

der Hauptrichtung mit QSV A zu bewerten. Die durch die Grünzeit der Fußgänger resultierende Kapazität für abfließende Kfz übersteigt die tatsächliche Verkehrsnachfrage deutlich und ist somit ebenfalls als leistungsfähig anzusehen. Für die Knotenpunkte Oberer und Unterer Markt ergibt aufgrund der Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links die bestmögliche QSV A, B.

Die Abschätzung des Neuverkehres resultierend aus dem Vorhaben kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Büroräume (ca. 235 Mitarbeiter), der 790 m² Verkaufsfläche der Ladenlokale sowie der 40 Wohneinheiten mit rund 1.670 neuen Kfz-Fahrten pro Werktag gerechnet werden muss. Unter Berücksichtigung der besonderen Innenstadtlage (Stadtzentrum, unmittelbare Nähe zur Fußgängerzone, direkte ÖPNV-Anbindung) ist tendenziell anzunehmen, dass der Verbundeffekt größer ist, als in der Berechnung angenommen, sodass weniger Kfz-Fahrten entstehen.

Nach Umlegung mittels vorhandenen Abbiegebeziehungen im Untersuchungsgebiet wurde unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont der Prognose-1-Fall 2030 gebildet. Durch das Vorhaben steigt die Verkehrsbelastung in der Nachmittagsspitze an Knotenpunkt 1 auf 2.034 Fz/h als Summe über alle Zuflüsse, wodurch sich Qualitätsstufe C des Verkehrsablaufs einstellt. Die mittlere Wartezeit für den Kfz-Verkehr steigt um 10 s auf rund 43 s, sodass die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer zwar spürbar werden, Rückstau aber nur gelegentlich auftritt. Insgesamt ist die Leistungsfähigkeit an Knotenpunkt 1 auch nach dem Vorhaben noch befriedigend.

Am Knotenpunkt 2 steigt die Verkehrsbelastung in der Nachmittagsspitze von 1.692 Fz/h auf 1.828 Fz/h in Summe über alle Zuflüsse. Entsprechend dem HBS wird hier QSV B mit einer mittleren Wartezeit des Kfz-Verkehrs von 34 s erreicht.

Die Knotenpunkte Oberer und Unterer Markt sind aus Sicht der Leistungsfähigkeit unkritisch. Auch aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen bestehen hier keine Bedenken.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.“²⁴

Demnach sind hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes keine erheblichen planbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Altablagerungen, Kampfmittel

Im Rahmen der früheren gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes (ehemalige Tankstelle und Öllager) sind auf dem Gelände u.a. Kohlenwasserstoffe im Boden hinterblieben. Zur Beurteilung der Gefährdung durch Altlasten sowie zur fachgerechten Sanierung wurde zuletzt eine altlastentechnische Bodenuntersuchung durchgeführt²⁵ erstellt. Darin werden weitere Untersuchungen empfohlen.

Von Seiten der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt wird daher gefordert, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahme eine gutachterliche Baubegleitung erfolgt und das für den gesamten Aushub der anstehenden Auffüllungen und des gewachsenen Bodens ggf. eine ordnungsgemäße Sanierung, Separation und Entsorgung sicherzustellen ist.

Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, mit der die Forderung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde planungsrechtlich gesichert wird. Neben der textlichen Festsetzung wurde das Plangebiet im B-Plan auch entsprechend als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Die konkrete Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen.

Das Plangebiet wurde zuletzt im Jahr 2007 im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 131 hinsichtlich möglicher Kampfmittel beurteilt. Von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg wurde damals folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Antrag wurde geprüft. Dabei wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (Indikator 1):

²⁴ siehe ebenda, Kapitel 7, S. 21

²⁵ Hinz Ingenieure: „Magnus-Areal an der Poststraße / Kanalstraße in Ibbenbüren, Altlastentechnische Bodenuntersuchung“, Münster, 22.04.2019

(keine Bombardierung)

(...)

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.²⁶

Demnach ist nach den vorliegenden Erkenntnissen im Plangebiet nicht mit einer erhöhten Kampfmittelgefährdung zu rechnen. Grundsätzlich können Kampfmittel jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor Tiefbauarbeiten ist das Gelände daher auf mögliche Gefährdungen durch Kampfmittel zu prüfen. Im Zuge von Tiefbauarbeiten auftretenden munitionsähnlichen Fundgegenständen ist mit besonderer Vorsicht zu begegnen. Kampfmittel werden im Laufe der Zeit nicht ungefährlicher. Alter und Korrosionswirkungen können die Gefährlichkeit von Fundmunition sogar noch erhöhen. Berühren oder gar Untersuchen verdächtiger Gegenstände kann lebensgefährliche Folgen haben.

Bei einem Kampfmittelverdacht ist die Stadt Ibbenbüren oder die Polizei unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Für die Kampfmittelbeseitigung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) der Bezirksregierung Arnsberg zuständig.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

10.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Belange der Denkmalpflege

Nach Angaben der LWL-Archäologie für Westfalen ist im Plangebiet grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher müssen rechtzeitig vor jeglichen Erdingriffen und unter Leitung der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Bauvorgreifende archäologische Untersuchungen werden insbesondere für den in der nachfolgenden Karte rot gekennzeichneten Bereich erforderlich.



²⁶ Bezirksregierung Arnsberg, Stellungnahme vom 11.12.2007 (Az: 22.5.20-02(55/7/204437)

Ebenso ist im Zuge der Bauarbeiten eine archäologische Baubegleitung sicherzustellen. Die verbindliche Vorgabe zur Durchführung der bauvorgreifenden Untersuchungen sowie zur erforderlichen archäologischen Baubegleitung ist durch entsprechende Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Ferner ist auch mit paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien zu rechnen. Da diese in Westfalen-Lippe vergleichsweise selten an die Oberfläche treten, ist der Beginn von Baumaßnahmen dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, (Dr. Christian Pott – Referat Paläontologie/Paläontologische Bodendenkmalpflege, Tel. 0251/591-6016, E-Mail: christian.pott@lwl.org) frühzeitig mitzuteilen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

Entsprechende Hinweise wurden in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

10.3 Sonstige Schutzgüter

Aufgrund des gemäß des rechtswirksamen B-Plans Nr. 131 zulässigen und des durch die tatsächliche Alt-/Bestandsbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sowie durch die insgesamt eher geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes sind aufgrund der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft sowie Wechselwirkungen zu erwarten.

Da sich bereits aufgrund der Größe des Plangebietes eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² ergibt, sind entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorliegenden B-Plans zu erwarten sind, nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Artenschutz

Ungeachtet der Vereinfachungen des § 13a BauGB im Bezug zur naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verbote des § 44 BNatSchG grundsätzlich zu beachten.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) erstellt, insbesondere hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien²⁷. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind planbedingte erhebliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tierarten nicht zu erwarten. Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung daher nicht.

Von Seiten des Artenschutzgutachters werden jedoch folgende Empfehlungen für die Bauleitplanung gegeben:

„Zum Schutz von Insekten, auch als Nahrung für Vögel und Fledermäuse, wird eine schonende Straßenbeleuchtung als Vermeidungsmaßnahme empfohlen. Als Straßenbeleuchtung sollte dabei eine insektenschonende Beleuchtung nach den neuesten Standards und möglichst sparsam gewählt werden (vgl. AG NLS 2010, HÖLKER 2013, FACHGRUPPE DARK SKY 2017). Das bedeutet die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweißen LED-Lampen (Farbtemperatur (CCT) von 3000 oder weniger Kelvin (K)). Natriumdampf-Niederdrucklampen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen vorzuziehen, da sie weniger nachtaktive Insekten anziehen (AG NLS 2010; HÄNEL o.J.). Zudem verbrauchen Natriumdampf-Niederdrucklampen am wenigsten Energie. Es sollten immer Lampen mit einem abgeschirmten, begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel gewählt werden. Kugellampen sollten nicht verwendet werden. Darüber hinaus wird die Installation von mehreren, schwächeren, niedrig angebrachten Lichtquellen gegenüber wenigen, starken Lichtquellen auf hohen Masten empfohlen.

Es wäre wünschenswert bei dem Neubau der Gebäude auch Raum für gebäudebrütende bzw. -nutzende Tierarten zu schaffen. Durch die Schaffung von Nischen oder das Aufhängen von Nistkästen können Arten auf sehr einfache Weise einen (Teil-) Lebensraum finden (LANUV NRW 2016). Auch sog. Einbauquartiere für Fledermäuse sind sinnvoll (SCHWEGLER VOGEL- UND

²⁷ BIO-CONSULT: „Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 206 ‚Medienquartier‘, Stadt Ibbenbüren,“, Belm, 15.01.2018

NATURSCHUTZPRODUKTE GMBH 2014). Zahlreiche Infos zum wildtiergerechtem Bauen gibt es auf der Homepage „Bauen & Tiere“ (WILDTIER SCHWEIZ INFODIENST WILDBIOLOGIE & OEKOLOGIE 2010)

Auf der Homepage „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach und der Wiener Umweltschutzgesellschaft gibt es Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben (SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH & WIENER UMWELTANWALTSCHAFT o.J.).

Beim Bau von Gebäuden mit Flachdächern ist auch eine Dachbegrünung zur Schaffung von neuem Lebensraum für verschiedene Artengruppen (v.a. Insekten) gut umsetzbar. Neben der Schaffung von neuem Lebensraum gibt es weitere Vorteile: „Grüne Dächer speichern Regenwasser - bis zu 80 Prozent - und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet die Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima. Sie wirken temperaturnivellierend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischem Verschleiß.“ (NABU o.J.)²⁸

Diese Empfehlungen wurden tlw. in den baugestalterischen Festsetzungen berücksichtigt (Dachbegrünung), ansonsten als unverbindliche Empfehlungen/Anregungen in die Hinweise des B-Plans aufgenommen.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

²⁸ ebenda, Kapitel 6, S. 17

10.4 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

Ausgangslage der Auswirkungsbewertung ist die bisherige bauliche Nutzung sowie die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten auf Basis des rechtswirksamen B-Plans Nr. 131. Nachfolgend werden potenzielle planbedingte Umweltauswirkungen schutzgutspezifisch aufgelistet und bewertet. Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgeführt, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Baulärm 	•	Im Zuge der künftigen Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschreiten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Sofern die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gefährdung durch Altlasten 	(••)	Aufgrund früherer gewerblicher Nutzung innerhalb des Plangebietes (ehemalige Tankstelle und Öllager) sind auf dem Gelände u.a. Kohlenwasserstoffe im Boden hinterblieben. Zur Beurteilung der Gefährdung durch Altlasten sowie zur fachgerechten Sanierung wurde zuletzt eine altlastentechnische Bodenuntersuchung durchgeführt ²⁹ erstellt. Darin werden weitere Untersuchungen empfohlen. Von Seiten der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt wird daher gefordert, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahme eine gutachterliche Baubegleitung erfolgt und das für den gesamten Aushub der anstehenden Auffüllungen und des gewachsenen Bodens ggf. eine ordnungsgemäße Sanierung, Separation und Entsorgung sicherzustellen ist. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, mit der die Forderung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde	Gutachterliche Baubegleitung hinsichtlich der Altlasten im Rahmen der Baumaßnahmen unter Beteiligung der Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt.

²⁹ Hinz Ingenieure: „Magnus-Areal an der Poststraße / Kanalstraße in Ibbenbüren, Altlastentechnische Bodenuntersuchung“, Münster, 22.04.2019

			planungsrechtlich gesichert wird. Neben der textlichen Festsetzung wurde das Plangebiet im B-Plan auch entsprechend als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Die konkrete Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen.	
	○ Gefährdung durch Kampfmittel	•	Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist im Plangebiet nicht mit einer erhöhten Kampfmittelgefährdung zu rechnen. Grundsätzlich können Kampfmittel jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor Tiefbauarbeiten ist das Gelände daher auf mögliche Gefährdungen durch Kampfmittel zu prüfen. Im Zuge von Tiefbauarbeiten auftretenden munitionsähnlichen Fundgegenständen ist mit besonderer Vorsicht zu begegnen. Kampfmittel werden im Laufe der Zeit nicht ungefährlicher. Alter und Korrosionswirkungen können die Gefährlichkeit von Fundmunition sogar noch erhöhen. Berühren oder gar Untersuchen verdächtiger Gegenstände kann lebensgefährliche Folgen haben. Bei einem Kampfmittelverdacht ist die Stadt Ibbenbüren oder die Polizei unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Für die Kampfmittelbeseitigung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) der Bezirksregierung Arnsberg zuständig. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••	Nach der Schalltechnischen Untersuchung (Kötter Consulting Engineers, August 2019) wird das Plangebiet erheblich durch Verkehrsimmissionen belastet. Zur Minimierung dieser Verkehrsimmissionen auf ein verträgliches Maß werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Diese werden im B-Plan festgesetzt.	nicht erforderlich
	○ Gefährdung durch Altlasten	(••)	siehe unter Bauphase	siehe unter Bauphase
	○ Gefährdung durch Kampfmittel	(••)	siehe unter Bauphase	siehe unter Bauphase
	○ Hochwassergefährdung bei Starkregen	• / ••	Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.	nicht erforderlich

			Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.	
	○ Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen (Störfallgefahren)	-	Anlagen im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) die schwere Unfälle oder Katastrophen verursachen können sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.	nicht erforderlich
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt vorliegend insbesondere auch im Zusammenhang mit den vorhandenen Altlasten. Aufgrund der geplanten gutachterlichen Baubegleitung zu möglichen Gefahren durch Altlasten im Rahmen der Baumaßnahmen lassen sich jedoch erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden.	nicht erforderlich
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	•	Aufgrund des durch die Alt-/Bestandbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sind aufgrund der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Aufgrund der geplanten gutachterlichen Baubegleitung zu möglichen Gefahren durch Altlasten im Rahmen der Baumaßnahmen lassen sich jedoch erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden. Davon abgesehen muss aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	•	wie vorstehend	nicht erforderlich
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Inanspruchnahme	-	Bislang unbebaute Flächen werden	nicht erforderlich

	bislang unbebauter Flächen		nicht in Anspruch genommen. Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst (hier u.a. auch die Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof) wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO ₂ -Ausstoß verringert.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Schaffung von Gebäuden und Räumen entsprechend des aktuellen Bedarfs u.a. für Wohnungen und gewerbliche Nutzungen; verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt vorliegend insbesondere auch im Zusammenhang mit den vorhandenen Altlasten. Aufgrund der geplanten gutachterlichen Baubegleitung zu möglichen Gefahren durch Altlasten im Rahmen der Baumaßnahmen lassen sich jedoch erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschieführung	•	Schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, LWG NRW) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•	Die geplanten Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Schutzgut aus. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas	•• (positiv)	Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung geför-	nicht erforderlich

			<p>dert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst (hier u.a. auch die Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof) wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Kompakte Siedlungsstrukturen bedingen i. d. R. kürzere Wege u. a. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten, zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anteil der Wege, die auch zu Fuß oder per Fahrrad zurückgelegt werden können, erhöht sich. Die geplanten Dachbegrünungen werden sich positiv auf das Kleinklima auswirken.</p>	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas	•• (positiv)	wie vorstehend	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	•	<p>Aufgrund des durch die Alt-/Bestandbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sowie durch die insgesamt eher geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes sind aufgrund der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten. Davon abgesehen muss aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.</p>	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	•	<p>Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) erstellt³⁰. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind planbedingte erhebliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tierarten nicht zu erwarten. Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich für die vorliegende Bauleitplanung daher nicht. Von Seiten des Artenschutzgutachters werden jedoch unverbindliche Empfehlungen für die Bauleitplanung gegeben. Diese Empfehlungen wurden tw. in den baugestalterischen Festsetzungen berücksichtigt (Dachbegrünung), ansonsten als unverbindliche Empfehlungen in die Hinweise des B-Plans aufgenommen.</p>	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ge-	•	wie vorstehend	nicht erforderlich

³⁰ BIO-CONSULT: „Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 206 ‚Medienquartier‘, Stadt Ibbenbüren,“, Belm, 15.01.2018

	geschützter Tierarten			
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	•	wie vorstehend	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Landschaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	•• (positiv)	Das ehemalige Magnus-Areal lag seit Jahren als Gewerbebrache still. Hierdurch war u.a. auch das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Mit der vorliegenden Planung wird die Neubebauung der Gewerbebrache und die damit einhergehende städtebauliche Aufwertung des Ortsteils planungsrechtlich vorbereitet. Ein wesentliches gestalterisches Ziel war die Verhinderung einer zu massiven, geschlossen und abweisenden Blockbebauung. Dieses Ziel wird insbesondere durch die geplante Errichtung von drei nicht miteinander verbundenen Gebäudekörpern sowie ihrer jeweiligen Kubaturen mit tlw. vor- und zurückspringenden Gebäudeteilen erreicht. Ziel des Vorhabenträgers war es von Beginn an, den neuen Gebäuden von allen Seiten ein Gesicht zu geben und hierdurch den Bereich des Unteren Marktes aufzuweiten. Für die Öffentlichkeit zugängliche Wegeverbindungen sollen die Neubebauung funktional in das bestehende Wegekonzept einbinden und dieses sinnvoll erweitern. Die Fassade soll ferner einen vergleichbaren Farbton wie der Sandstein aus dem Umfeld des Plangebietes erhalten. Die vorstehenden Zielsetzungen wurden weitgehend im VEP berücksichtigt und sind somit für den Bauherrn verbindlich. Hierzu ergänzend werden im B-Plan gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die sich an der Gestaltungssatzung ³¹ der Stadt Ibbenbüren orientieren. Hierbei wurden auch Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat berücksichtigt. Mit negativen Auswirkungen auf das	nicht erforderlich

³¹ WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH: „Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Ibbenbüren“, Coesfeld, September 2017

			Orts- und Landschaftsbild und auf den Erholungsraum ist daher nicht zu rechnen.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	●● (positiv)	wie vorstehend	nicht erforderlich
Kultur und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ potentielle Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden	●●	Nach Angaben der LWL-Archäologie für Westfalen ist im Plangebiet grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher müssen rechtzeitig vor jeglichen Erdeingriffen und unter Leitung der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Ebenso ist im Zuge der Bauarbeiten eine archäologische Baubegleitung sicherzustellen. Ferner ist auch mit paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien zu rechnen. Entsprechende Hinweise auf die erforderlichen archäologischen Untersuchungen, auf die erforderliche archäologische Baubegleitung und auf sonstige denkmalrechtliche Bestimmungen wurden in die Planunterlagen aufgenommen.	Die verbindliche Vorgabe zur Durchführung der bauvorgreifenden Untersuchungen sowie zur erforderlichen archäologischen Baubegleitung ist durch entsprechende Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.
	○ potentielle Beeinträchtigung bestehender Versorgungseinrichtungen	●	Es erfolgt im B-Plan ein Hinweis, dass auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen ist damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Wechselwirkungen, kumulative Auswirkungen, sonstige Belange	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-	-	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

Bewertung: ●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich

10.5 Abwägung der Umweltbelange

Vorbemerkung:

Aufgrund der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB (Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO, hier Urbanes Gebiet - MU) ist grundsätzlich die gesamte Palette der zulässigen Nutzungsarten des gewählten Baugebietstyps und nicht nur das konkrete Vorhaben des Investors im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ergeben die vom Vorhabenträger geplanten Nutzungsarten (neues Medienhaus der IVZ sowie zwei Wohn- u. Geschäftshäuser; dabei u.a. Büroräume für ca. 235 Mitarbeiter, Ladenlokale mit ca. 790 m² Verkaufsfläche, ca. 40 Wohnungen; Verkehrserzeugung ca. 1.670 Kfz-Fahrten pro Werktag), einen Nutzungsmix, der für ein Urbanes Gebiet als repräsentativ gelten kann. Daher war eine über das geplante Vorhaben hinausgehende Abwägung nicht erforderlich ist.

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die tlw. potentiell erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase auf ein wenig bis nicht erhebliches Maß vermindert werden. Weitere Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Insgesamt gehen die Umweltbelange nicht vor. In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - z. B. Fortentwicklung zentraler bebauter Bereiche durch städtebauliche Neuordnung und angemessene bauliche Nachverdichtung - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflge - entschieden.

Im vorliegenden Fall - B-Plan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen. Dennoch nimmt die Stadt im B-Plan örtliche Bauvorschriften zur Dachbegrünung auf, die sich positiv auf die Belange von Natur und Landschaft und das Klima auswirken.

Die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Verkehrslärm) lassen sich durch angemessene Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß reduzieren. Die vom den Lärmgutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben sind innerhalb des Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Aufgrund von Altlasten innerhalb des Plangebietes wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen in kontinuierlicher Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt eine gutachterliche Baubegleitung erforderlich. Dabei soll sichergestellt werden, dass für den gesamten Aushub der anstehenden Auffüllungen und des gewachsenen Bodens ggf. eine ordnungsgemäße Sanierung, Separation und Entsorgung erfolgt. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Obwohl nach den vorliegenden Erkenntnissen im Plangebiet nicht mit einer erhöhten Kampfmittelgefährdung zu rechnen ist, können Kampfmittel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Tiefbauarbeiten ist das Gelände daher auf mögliche Gefährdungen durch Kampfmittel zu prüfen. Im Zuge von Tiefbauarbeiten auftretenden munitionsähnlichen Fundgegenständen ist mit besonderer Vorsicht zu begegnen. Kampfmittel werden im Laufe der Zeit nicht ungefährlicher. Alter und Korrosionswirkungen können die Gefährlichkeit von Fundmunition sogar noch erhöhen. Berühren oder gar Untersuchen verdächtiger Gegenstände kann lebensgefährliche Folgen haben.

Bei einem Kampfmittelverdacht ist die Stadt Ibbenbüren oder die Polizei unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Für die Kampfmittelbeseitigung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst

Westfalen-Lippe (KBD-WL) der Bezirksregierung Arnsberg zuständig. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen. Weitere Details sind den genannten Fachgutachten zu entnehmen. Diese sind Anlage der Begründung.

Nach Angaben der LWL-Archäologie für Westfalen ist im Plangebiet grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher müssen rechtzeitig vor jeglichen Erdingriffen und unter Leitung der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Ebenso ist im Zuge der Bauarbeiten eine archäologische Baubegleitung sicherzustellen. Ferner ist auch mit paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien zu rechnen. Entsprechende Hinweise auf die erforderlichen archäologischen Untersuchungen, auf die erforderliche archäologische Baubegleitung und auf sonstige denkmalrechtliche Bestimmungen wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die verbindliche Vorgabe zur Durchführung der bauvorgreifenden Untersuchungen sowie zur erforderlichen archäologischen Baubegleitung soll durch entsprechende Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde bislang bereits intensiv baulich genutzt und die erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bereits. Dementsprechend können die geplanten neuen Gebäude an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser soll dabei in die Mischwasserkanalisation in der Poststraße (Endschacht im Bereich der Haus-Nr. 5/7) eingeleitet werden.

Im Zuge von Tiefbauarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall sind die Versorgungsträger rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Stadt Ibbenbüren. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist die Stadt Ibbenbüren.

Dort wo eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt für 3-achsige Müllfahrzeuge nicht möglich ist, sind die Müllbehälter am Tage der Abholung an von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen abzustellen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind Zugänge und Zufahrten zum Grundstück und zu dem Bauvorhaben, sowie Drehleiteraufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Bauordnung etc.) einzuhalten. Eine Rettung der Menschen sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss für die Feuerwehr möglich sein (2. Rettungsweg). Sollte in Gebäuden ein erforderlicher zweiter Rettungsweg gem. § 33 BauO NRW 2018 über Leitern der Feuerwehr erfolgen, so sind hierzu Zufahrten und Aufstellflächen (§ 5 BauO NRW) für die Drehleiter erforderlich. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Löschwasserdargebots sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Die Feuerwehr Ibbenbüren hält, auf Basis des Arbeitsblattes W 405, eine Löschwassermenge von 96 m³/h für erforderlich (kleine Gefahr der Brandausbreitung). Die konkret erforderliche Löschwassermenge wird im Brandschutzkonzept (Baugenehmigungsverfahren) ermittelt. Nach Auskunft des Wasserversorgungsverbands Tecklenburger Land (WTL) stehen im Bereich des Plangebietes 192 m³/h, bzw. 3.200 l/min Löschwasser zur Verfügung. Es steht also doppelt soviel Löschwasser zur Verfügung, wie von der Feuerwehr als notwendig erachtet wird.

12 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde

Nach Angaben der LWL-Archäologie für Westfalen ist im Plangebiet grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher müssen rechtzeitig vor jeglichen Erdingriffen und unter Leitung der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Ebenso ist im Zuge der Bauarbeiten eine archäologische

Baubegleitung sicherzustellen. Die verbindliche Vorgabe zur Durchführung der bauvorgreifenden Untersuchungen sowie zur erforderlichen archäologischen Baubegleitung ist durch entsprechende Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Ferner ist auch mit paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien zu rechnen. Da diese in Westfalen-Lippe vergleichsweise selten an die Oberfläche treten, ist der Beginn von Bau-maßnahmen dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, (Dr. Christian Pott – Referat Paläontologie/Paläontologische Bodendenkmalpflege, Tel. 0251/591-6016, E-Mail: christian.pott@lwlg.org) frühzeitig mitzuteilen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Ibbenbüren (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte. Auf die weiteren Verpflichtungen nach §§ 16 und 17 DSchG wird verwiesen.

13 Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden vom Investor getragen. Der Stadt entstehen dementsprechend keine Planungs- und Gutachterkosten. Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, der u.a. auch die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regelt.

14 Bodenordnung

Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse werden keine bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Umlegung gemäß § 45 BauGB) erforderlich.

15 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Urbanes Gebiet 1 - MU 1	2.136 m ²	46 %
Urbanes Gebiet 2 - MU 2	1.642 m ²	35 %
Urbanes Gebiet 3 - MU 3	887 m ²	19 %
Fläche insgesamt	4.665 m²	100 %

Städtebauliche Werte	MU 1:	
2.136 m ² x GRZ 1,0	=	2.136 m ² max. zul. Grundfläche
Städtebauliche Werte	MU 2:	
1.642 m ² x GRZ 1,0	=	1.642 m ² max. zul. Grundfläche
Städtebauliche Werte	MU 3:	
887 m ² x GRZ 1,0	=	887 m ² max. zul. Grundfläche

Bearbeitet:

Osnabrück, den 10.12.2019, 06.02.2020

gez. Oliver Markus Dehling
Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS

16 Auslegungsvermerk

Die Auslegungsfassung der Begründung hat zusammen mit der Auslegungsfassung des Bebauungsplanes in der Zeit vom **16.12.2019** bis **24.01.2020** öffentlich ausgelegen.

17 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Endfassung der Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom 18.03.2020 zugrunde gelegen.

Ibbenbüren, den 23.03.2020

gez. Steggemann