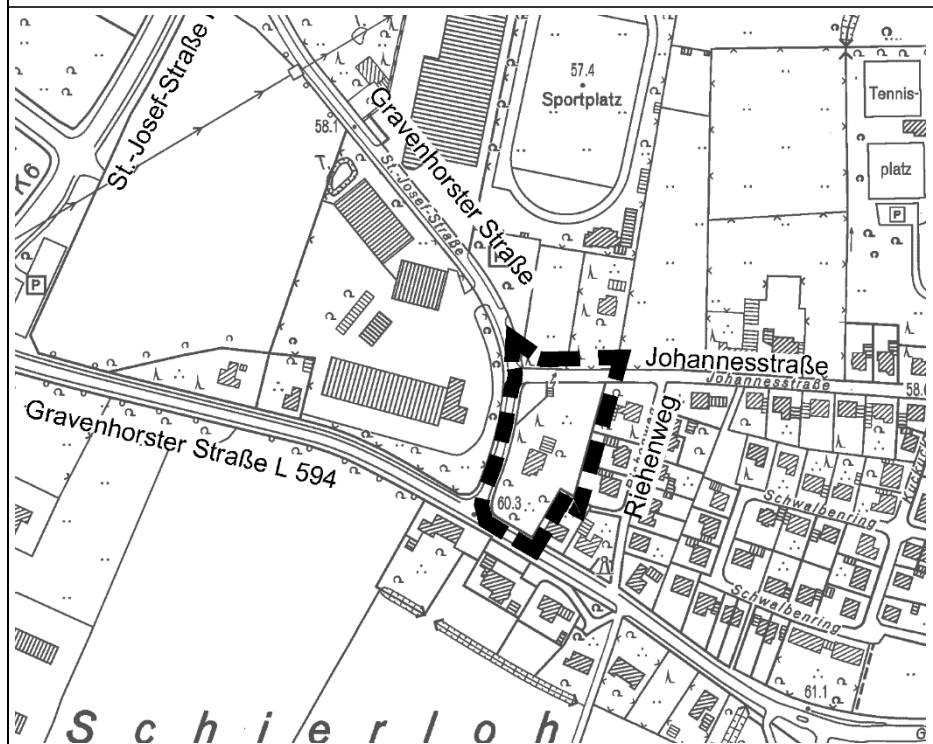


Begründung

160. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 b „St. Josef Straße Süd“

Normalverfahren



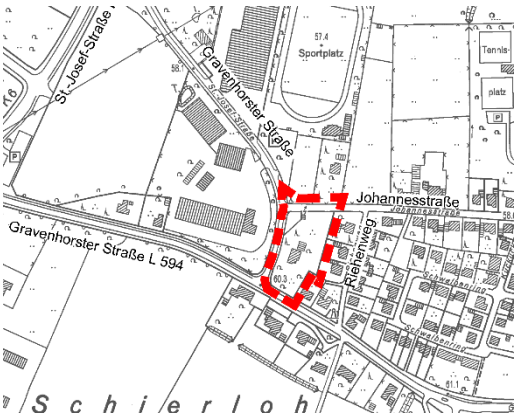
Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Stand: 17.06.2020

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
3. Beschreibung des Vorhaben4.548,41s und Abwägung der Planung.....	7
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	9
3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	10
3.4 Belange des Umweltschutzes.....	10
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	11
3.6 Belange des Verkehrs	12
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	12
4. Inhalt der 160. Änderung des Flächennutzungsplans.....	12
5. Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	13
6. Städtebauliche Übersichtsdaten	14
7. Verfahrensvermerke	15

	Begründung	
	1. Anlass und Ziel der Planung	
Anlass und Ziel	Der Planbereich ist etwa 4.000 m² groß und mit einem Wohngebäude bebaut, das vor Jahrzehnten als Betriebsleiterwohnung anerkannt war. Inzwischen wurde der Betrieb aufgegeben, das Wohnhaus an Dritte veräußert und wird bereits seit vielen Jahren von den Erwerbern mit deren Familie bewohnt. Die nicht mehr einem Betrieb zugeordnete Wohnnutzung ohne Betriebsanschluss soll nun legalisiert und bedarfsweise weitere Nutzungen auf dem Grundstück ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Folglich muss der Flächennutzungsplan in diesem Zusammenhang geändert werden. Ziel der Planung ist die Überarbeitung der bestehenden gewerblichen Baufläche hin zu einer gemischten Baufläche, um der momentanen und in Zukunft gewollten Nutzung des Bereichs Rechnung zu tragen. Weiterhin kann mit der Änderung des Flächennutzungsplan die gemischte Baufläche an die vorhandenen Nutzungsstrukturen und –erfordernisse angepasst werden. Aufgrund der Gemengelage in diesem Bereich aus Gewerbe, Sport sowie Mischgebiets- und Wohnnutzung stellt das zu ändernde Gebiet als gemischte Baufläche einen Übergang zwischen der Gewerbegebietsfläche und der angrenzenden Wohngebietsnutzung dar. Das Planvorhaben ist in der Prioritätenliste 2019 mit der Priorität 1 enthalten.	
StEP	Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung getragen:	
	Ziel Nr. 01	Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!
	Ziel Nr. 03	Bestandsgebäude sollen zu einem attraktiven Angebot für Familien als Alternative zum Neubau entwickelt werden!
	Ziel Nr. 11	Ibbenbüren muss mehr marktgängige Gewerbeflächen anbieten!
	Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine bestehende Fläche, die zur Legalisierung einer bestehenden Wohnnutzung in eine gemischte Baufläche geändert werden soll. Zudem können dann weitere Nutzungen in diesem Bereich etabliert werden. Es handelt sich bei der Planung also um die Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur. Es werden die Voraussetzungen für eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung geschaffen, um einen Ausbau der vorhandenen Wohnnutzung um mischgebietsverträgliche Nutzungen zu erreichen. Eine gemischte Baufläche besteht immer auch aus gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, so dass auch diese Berücksichtigung finden. Damit wird den oben genannten Zielen des StEP Rechnung getragen.	
Normalverfahren	Die Aufstellung des Bebauungsplan erfolgt im Normalverfahren.	
	2. Rahmenbedingungen	
Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat die Aufstellung der 160. Änderung des Flächennutzungsplans „St. Josef Straße“ am XX.XX.2020 gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	

Lage und Größe	Der Planbereich liegt im östlichen Bereich von Schierloh und schließt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet und im Osten an bestehende Wohnbebauung an.	
	Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich 	Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 4.548 m ² und liegt im Stadtteil Schierloh. Er umfasst in der Gemarkung Ibbenbüren, Flur 151, die Flurstücke 65, 66, 67, 93, und 127. Im Osten grenzen Wohngebäude an den Geltungsbereich, die gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen sind. Südlich befinden sich Wohngebäude im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, während im Norden ein allgemeines Wohngebiet sowie die Sportplatznutzung und im Westen ein Gewerbegebiet anschließt.
	Abb. 2. Luftbild (ca. 2014) aus dem WebGIS der Stadt Ibbenbüren 	Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Flächennutzungsplans eindeutig bestimmt. Im nebenstehenden Luftbild (Abb. 2) ist die Lage des Planbereiches gelb markiert.
Landesentwicklungsplan – LEP	Im Landesentwicklungsplan von Nordrhein-Westfalen (LEP) ist die Stadt Ibbenbüren im Rahmen eines Ziels als Mittelzentrum dargestellt. Diese Festlegung bietet unter anderem auch der Wirtschaft verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen (LEP S. 10). Die Regional- und Bauleitplanung soll nach den Grundsätzen des LEP dafür Sorge tragen, dass durch das Heranrücken anderer Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe innerhalb bestehender Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Begründet wird dies zum einen damit, „dass gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG im Planungsraum eine Wirtschaftsstruktur zu verwirklichen ist, die langfristig wettbewerbsfähig und räumlich ausgewogen ist, über eine wirtschaftsnahe Infrastruktur verfügt sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhält“ (LEP S. 4). Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung mit entsprechenden Festsetzungen erstellt. Auf dessen Grundlage wird eine gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Mischgebiet ermöglicht. Für die Siedlungsentwicklung legt der LEP fest, dass diese im Inneren der Siedlungsstruktur erfolgen soll. Die Mischgebietsfläche befindet sich im Rahmen einer örtlichen Bebauung und grenzt direkt an Wohnbaufläche an. So ist „die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten“ (LEP S. 24). Weiterhin hat sie sich im Rahmen von verschiedenen	

Regionalplan	Grundsätzen an die Leitbilder des LEP zu halten. Damit unterliegt sie der Sparsamkeit der Fläche und der Nachhaltigkeit. Die vorliegende Mischgebietsfläche ist bereits bebaut und grenzt an vorhandene Strukturen. Die Erschließung ist bereits vorhanden. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern bestehende Siedlungsstrukturen verdichtet. Den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans wird mit der Planung Rechnung getragen. Die weitaus schärfere Flächenkonkretisierung übernimmt auf der darunterliegenden Maßstabsebene der Regionalplan. Die Darstellungen werden im Folgenden näher beschrieben: Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2019, Nr. 7 vom 29.03.2019, S. 175 - 190 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (s. Abb. 3). Für das Gebiet der Stadt Ibbenbüren ist die 19. Änderung des Regionalplans Münsterland zu beachten. Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll sich in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfsgerecht und kompakt innerhalb des Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche sind daher für Entwicklungen, die auf der Bauleitplanung aufbauen, maßgeblich. Die ASB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Baugebieten. Das Plangebiet wird als ASB dargestellt. Die Kommunen sind zudem in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes zu beurteilen und entsprechende Berechnungsgrundlagen zur demographischen Entwicklung bereitzustellen. So können begründbare Aussagen zur Nutzung der ASB erzeugt werden. Die Stadt Ibbenbüren hat im Jahr 2012 eine Wohnungsmarktanalyse erarbeitet. Hieraus resultiert aus der Berechnungsvariante, dass Ibbenbüren bis zum Jahr 2018 noch ansteigende Bevölkerungszahlen verzeichnen wird. Zusätzlich wird ausgesagt, dass die Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt) weiter abnehmen und dadurch die gesamte Anzahl der Haushalte ansteigen wird. Bis zum Jahr 2025 ist demnach von einem jährlichen Bedarf von knapp 170 neuen Wohneinheiten auszugehen, die am Markt oder durch städtische Flächenausweisungen entstehen sollen. Auch die aktuellen Zahlen zur demographischen Entwicklung lassen erkennen, dass die Modellrechnungen aus dem Jahr 2012 noch überschritten werden. Heute leben in etwa 1.700 Menschen mehr in Ibbenbüren, als noch Ende 2006 und rund 1.000 Menschen mehr als in 2012 für das Jahr 2019 prognostiziert worden ist. Hinzukommen die, durch die niedrigen Zinsen bedingten, hohen Investitionen in Grund und Boden, die sich auf den Wohnungsmarkt auswirken. Es soll eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Damit muss eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe etabliert werden. Eine quantitativ hohe Ausnutzung des Grundstücks mit neuen Wohngebäuden ist folglich nicht geplant und entspricht nicht dem Planungskonzept. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des dargestellten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) und wird schon heute als Wohnstandort genutzt. Aufgrund der Lage sind weitere Nutzungen, die sowohl das Wohnen als auch das Gewerbe ergänzen in guter Erreichbarkeit. Den oben genannten Zielen wird damit entsprochen.
----------------------------	--

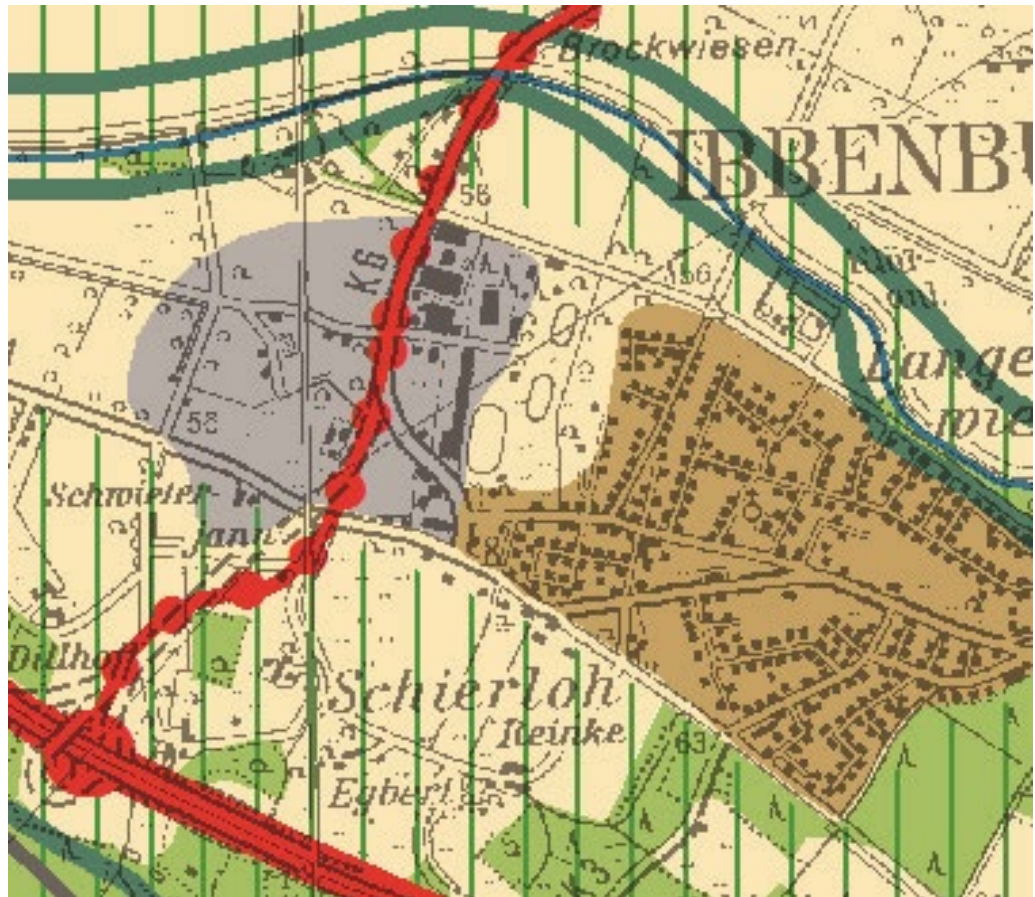


Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland

Neben den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans sind auch die übergreifenden Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen. Diese sind insbesondere in der textlichen Fassung des Regionalplans hinterlegt.

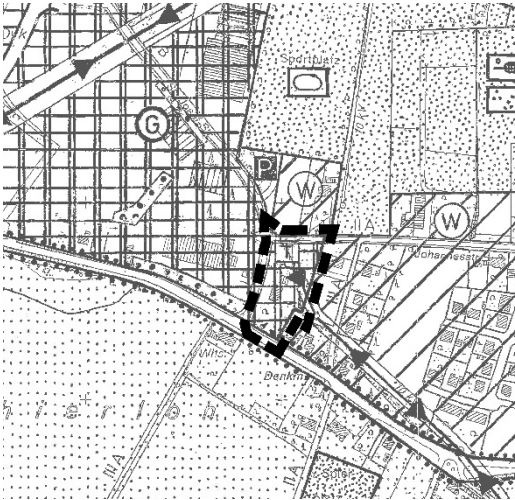
So sollen die allgemeinen Siedlungsbereiche kompakt entwickelt werden. Dafür sind die dargestellten Siedlungsbereiche zu nutzen. Weiterhin sollen die verschiedenen, das Wohnen ergänzenden, Nutzungen in diesen Bereichen zusammengefasst entwickelt werden (Grundsatz 8).

Zudem soll eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme erfolgen, in dem der allgemeine Siedlungsbereich vorrangig entwickelt wird. Der Bedarf ist nachzuweisen (Ziel 3). Dies ist bereits oben erläutert.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Rahmen dieser Bauleitplanung eine vorhandene Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur überplant und als gemischte Baufläche ausgewiesen wird, um die entsprechenden Nutzungen etablieren zu können.

Auch das Ziel Nr. 3.3 „die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln“ wird erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die angrenzenden Flächen werden bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche wird bereits heute nicht als gewerbliche Baufläche genutzt und damit die bestehende Nutzung im Rahmen des Planungsrechts durch dieses Bauleitplanung legalisiert. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans wird mit der Planung Rechnung getragen.

FNP	Abb. 4: Auszug aus dem FNP 	In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den Planbereich ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die direkt an die Darstellung von Wohnen angrenzt. Dies entspricht nicht der vorhandenen und geplanten Nutzung. Folglich muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Für den nördlich angrenzende Bereich des Geltungsbereich wird auf das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 39a verwiesen. Zudem sind die weiteren, zum Teil im Verfahren befindlichen, Bebauungspläne und Flächennutzungsplanänderungen zu beachten.
Bebauungsplan	Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans  Konkrete Inhalte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.	Der Bebauungsplan Nr. 39 b „St. Josef Straße Süd – 1. Änderung und 1. Ergänzung“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Vorgesehen ist im Osten ein Mischgebiet und im Westen ein Gewerbegebiet auszuweisen. Die entsprechenden Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Lärmschutz werden im Rahmen des Bebauungsplans getroffen. Ziel der Änderung und Ergänzung ist nicht nur eine Einschränkung der Möglichkeiten und der Schutz von angrenzenden Nutzungen, sondern zudem auch eine Anpassung an vorhandene Nutzungsansprüche. Diesem Belang wird mit der Planung ebenso Rechnung getragen.
	3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	
Planung	Wie bereits eingangs beschrieben, soll durch die Bauleitplanung eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden, die eine generelle Nutzung für ein bereits vorhandenes Betriebsleiterwohnhaus ermöglicht. Der Betrieb wurde aufgegeben, das Wohnhaus an Dritte veräußert und es wird nun bereits seit vielen Jahren von den Erwerbern bewohnt. Dieser Zustand soll mit der Bauleitplanung legalisiert werden. Weiterhin wird so ein Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet geschaffen. Zur Wohnnutzung sollen zudem mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die die Möglichkeiten auf dem Grundstück im Rahmen der bestehenden Gemengelage erweitern.	

Belange	Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung, bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im folgenden Kapitel bewertend erläutert:		
	Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die Aufstellung des Bebauungsplanes.		
	§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
	§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse (insbesondere von Familien mit mehreren Kindern), Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
	§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
	§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
	§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	x
	§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
	§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter: Mensch/Umwelt – Klima/Energie – Boden/Fläche)	x
	§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	x
	§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	x
	§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
	§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x
	§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
	§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
	3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 (6) Nr. 1 BauGB		
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine gemischte Baufläche in unmittelbarer Nähe zu gewerblicher Nutzung festgesetzt. In diesem Zusammenhang sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Mischgebiet als auch die angrenzende Wohnnutzung zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Inhalte werden auch im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt, konkrete Festsetzungen jedoch nicht getroffen. Die aus der Untersuchung resultierenden Festsetzungen werden Teil des Bebauungsplans.		
Immissionen			

	Bezüglich der Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurden drei verschiedene Themenbereiche bearbeitet: • Gewerbelärm von den angrenzenden Gewerbebetrieben • Verkehrslärm von der Gravenhorster Straße im Süden und der A30 • Sportlärm von dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Parkplatz, der zum Sportplatz gehört. Die schalltechnischen Berechnungen zum <u>Gewerbelärm</u> haben ergeben, dass der gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm in Mischgebieten tagsüber geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) (zahlenmäßig identisch mit dem schalltechnischen Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1) auf dem betreffenden Grundstück flächendeckend eingehalten wird. Der nachts in Mischgebieten geltende Immissionsricht- bzw. Orientierungswert von 45 dB(A) wird überwiegend eingehalten, im Nordwesten beim nächtlichen Winterdienst auf dem Bauhof jedoch stellenweise auch überschritten. (siehe Kapitel 6.1.1). Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte (Richtwert am Tage zzgl. 30 dB, Richtwert in der Nacht zzgl. 20 dB) sind auf der geplanten Mischgebietsfläche nicht zu erwarten (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.1.2). Die schalltechnischen Berechnungen zum <u>Verkehrslärm</u> haben ergeben, dass die hierfür gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Mischgebieten anzustrebenden Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) auf der betreffenden Fläche überwiegend eingehalten, im Nahbereich der Gravenhorster Straße jedoch auch überschritten werden (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.2). Hinsichtlich der <u>Sportlärmimmissionen</u> ist vor allem die nächtliche Nutzung eines auf einer derzeitigen Grünfläche geplanten Parkplatzes zu betrachten. Der zur Einhaltung des sog. Spitzenpegelkriteriums der 18. BImSchV erforderliche Abstand zwischen dem Rand des Parkplatzes und der vorgesehenen Baugrenze im Mischgebiet von 19 m wird nicht eingehalten (siehe schalltechnische Untersuchung Kapitel 6.3). Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.
	3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung § 1 (6) Nr. 2 BauGB
Wohnraumentwicklungskonzept	Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf an Wohnraum ermittelt. Dieser entsteht vor allem durch den weiteren absoluten Anstieg der Haushaltszahlen sowie der tendenziell abnehmenden Personenzahl pro Haushalt (Haushaltsgrößen). So gibt es auf lange Sicht eine steigende Anzahl kleinerer Haushalte, die auf dem Wohnungsmarkt konkurrieren. Auch die Anzahl der Einwohner Ibbenbürens wird in naher Zukunft zwar zahlenmäßig stagnieren, verläuft aktuell jedoch auf einem konstanten Niveau. Bis zum Jahr 2025 werden demnach noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt, um auf die Nachfrage angemessen reagieren zu können. Die Stadt Ibbenbüren hat im Umkehrschluss jedoch nur noch wenige Wohnbaugrundstücke am Markt anzubieten. Die Nachfrage ist jedoch weiterhin beständig und auch im Vergleich zu vergangenen Jahren auf konstant hohem Niveau. Zusätzlich wurde im Jahr 2015 eine Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Von etwa 650 angeschriebenen Bürgerinnen und Bürgern, die über echte Baulücken im Stadtgebiet verfügen, haben lediglich 11 geantwortet, dass in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung des entsprechenden Grundstücks beabsichtigt sei. Hieraus lassen sich Tendenzen ableiten, dass zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer weiterhin an Ihren Flächen festhalten. Aus diesem Grund sollen die Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Geplant ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche. Hier ist sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angrenzende Wohnbebauung wird folglich weiterentwickelt und ein Übergang zum

	Gewerbegebiet geschaffen.
	3.3 Belange des Erhalts, der Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile § 1 (6) Nr. 4 BauGB
Entwicklung und Erhaltung	Durch die Ausweisung neuer Bauflächen innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs wird eine Fortentwicklung des Standorts ermöglicht. Die Fläche wird derzeit bereits nicht als Gewerbefläche genutzt und soll nun durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche den vorhandenen Gegebenheiten angepasst werden. Ziel ist zum einen die bestehende Nutzung zu legalisieren und die Möglichkeiten in Bezug auf die Art der Nutzung um gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu erweitern. Damit wird ein Übergang zwischen dem Gewerbe und der Wohnnutzung geschaffen. Die Entwicklung des Ortsteils wird damit vorangetrieben.
	3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild § 1 (6) Nr. 5 BauGB
Baukultur	Besondere baukulturelle Aspekte werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.
Denkmalschutz	Denkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.
Ortsbild	Es handelt sich um eine vorhandene Siedlungs- und Gewerbestruktur, die innerhalb der Ortsstruktur liegt. Die Flächen wurden bereits größtenteils bebaut. Für neue Baukörper werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt des vorhandenen Ortsbildes dienen sollen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird keine Konkretisierung vorgenommen.
	3.5 Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB
Immissionen	In Bezug auf die vorhandenen Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu 3.1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.
Boden/Fläche	Es ist nicht zu erwarten, dass die Belange von besonders schützenswerten Böden negativ betroffen sind. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche, die in der Überbaubarkeit und der Art der Nutzung an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst wird. Weitere Siedlungsfläche wird nicht ausgewiesen. Durch die Darstellung des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche wird die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt und abgerundet. Das Plangebiet soll sich in die vorhandenen Strukturen integrieren und einen Übergang zwischen gewerblicher Fläche und Wohngebiet schaffen.
Artenschutz	Im Rahmen des Bauleitplans wird ein Umweltbericht erstellt. In diesem Zusammenhang werden auch die artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Derzeit liegen noch keine Aussagen in diesem Zusammenhang vor.
Klima	Im Stadtentwicklungsprogramm sowie dem Integriertes Klimaschutzkonzept Ibbenbüren der Stadt Ibbenbüren (IKKI) sind Ziele für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung formuliert worden. So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten, sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen. Konkrete Festsetzungen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht getroffen.

Altlasten/Kampfmittel	Angrenzend an den Planbereich befindet sich das Gelände des Bauhofes der Stadt Ibbenbüren (Gravenhorster Str. 240). Das Grundstück wird aufgrund seiner langjährigen gewerblichen Nutzung als Verdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt unter dem Aktenzeichen 07-135 geführt. Der Planbereich selbst ist nicht betroffen. Nach den Aussagen der Bezirksregierung Arnsberg kann ein Kampfmittelvorkommen aufgrund von Bombardierungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche. Im Falle einer weiteren Bebauung sollte durch eine Sondierung auf den Grundstücken eine Gefahr durch Kampfmittelvorkommen ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
	3.6 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung § 1 (6) Nr. 8 BauGB
Wirtschaft	Die gewerbliche Entwicklung am westlichen Rand von Ibbenbüren hat sich aufgrund seiner Lagegunst mit der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn A 30 als sehr marktgängig erwiesen. Im Zusammenspiel mit den Bebauungsplänen Nr. 44 „Gewerbegebiet Schierloh“ und den Ergänzungen Nr. 44 a und 44b ist hier das gefragteste Gewerbegebiet Ibbenbürens entstanden. Durch das Mischgebiet wird ein Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung und damit eine geordnete Staffelung der Gebietskategorien geschaffen. Da die Fläche zuvor schon ausschließlich als Betriebsleiterwohnhaus genutzt wurde, wird dem Bereich auch keine Gewerbefläche entzogen.
Entwässerung	Im Jahr 2018 wurde in der Gravenhorster Straße bis zur Einmündung Johannesstraße aufgrund der hydraulischen Überlastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation ein neuer Regenwasserkanal mit einem Innendurchmesser von 60 cm verlegt. Das Gewerbegebiet ist an diesen Kanal angeschlossen. Die Mischgebietsfläche ist derzeit nicht an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Versickerung erfolgt auf dem Grundstück. Sollte hier eine Nachverdichtung erfolgen, ist ein Anschluss an den neuen, nördlich gelegenen Kanal erforderlich. Ein Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Johannesstraße würde die bestehende Situation in Richtung Osten verschärfen und ist aus diesem Grund nicht möglich. 

Abb.6: Auszug aus dem Kanalkataster (Quelle: Webgis, Stadt Ibbenbüren)

	Die Entwässerung des Schmutzwassers kann über die vorhandenen Kanäle erfolgen. Konkrete Festsetzungen erfolgen im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht.
Versorgungsleitungen	Das Gebiet wird durch den vorhandenen Leitungsbestand versorgt. Konkrete Festsetzungen erfolgen im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht.
Löschwasser	Der Geltungsbereich ist bereits erschlossen und damit auch an die Löschwasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Konkrete Festsetzungen erfolgen im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht.
Abfall	Der anfallende Müll wird gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.
	3.7 Belange des Verkehrs § 1 (6) Nr. 9 BauGB
ÖPNV	Der Planbereich ist gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Auf der Gravenhorster Straße besteht die Haltestelle „St.-Josef-Straße“ des Regional-Verkehr-Münsterland (RVM). Von dort verkehrt die Buslinie 230 des RVM, die das Plangebiet mit dem Stadtzentrum, dem Bahnhof und den übrigen Stadtteilen Ibbenbürens verbindet.
Kraftfahrzeuge	Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Gravenhorster Straße (L 594) und ist durch diese an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Sie führt nach Westen direkt zur Autobahnanschlussstelle. Nach Osten führt sie in die Innenstadt Ibbenbürens. Entlang des Planbereichs verläuft die, inzwischen als Sackgasse ausgebildete, Gravenhorster Straße. Sie wird am Ende nur noch als Fuß-/Radweg weiter nach Westen bis zur K6 geführt.
Fußgänger / Radfahrer	An der Gravenhorster Straße (L 594) befinden sich Fuß- und Radwege entlang der Straße, die an das Netz der Stadt Ibbenbürens angeschlossen sind.
	3.8 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte § 1 (6) Nr. 11 BauGB
StEP	Wie in der Einleitung beschrieben, wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere den Oberzielen 1, 3 und 11 des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbürens (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010 i. d. F. nach dem Monitoring in 07/2019) Rechnung getragen.
	4. Inhalt der 160. Änderung des Flächennutzungsplans
	Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche geändert. Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, das vor Jahrzehnten als Betriebsleiterwohnung anerkannt war. Inzwischen wurde der Betrieb aufgegeben und das Wohnhaus an Dritte veräußert. Es wird bereits seit vielen Jahren von den Erwerbern mit deren Familie bewohnt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit dem Ziel, die nicht mehr einem Betrieb zugeordnete Wohnnutzung ohne Betriebsanschluss zu legalisieren und bedarfsweise weitere Nutzungen auf dem Grundstück zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche derzeit als gewerbliche Baufläche dar. Ziel der Planung ist die Überarbeitung der bestehenden

	gewerblichen Baufläche hin zu einer gemischten Baufläche, um diese an die vorhandenen Nutzungsstrukturen und –erfordernisse anzupassen. Aufgrund der Gemengelage in diesem Bereich aus Gewerbe, Sport sowie Mischgebiets- und Wohnnutzung stellt das zu ändernde Gebiet als gemischte Baufläche einen Übergang zwischen der Gewerbegebietsfläche und der angrenzenden Wohngebietsnutzung dar. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
	5. Rechtliche Grundlagen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Rechtsgrundlagen	Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Technisches Rathaus, Fachdienst Stadtplanung, 2. Etage, Roncallistraße 3 -5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Abstandserlass NRW in der Fassung des RdErl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBL. NRW. S. 659), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 (Planungssicherungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24) § 13 der Hauptsatzung der Stadt Ibbenbüren vom 22.12.1997 in der zurzeit gültigen Fassung.
Gutachten	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39 b „St. Josef Straße Süd“ 1. Änderung und 1. Ergänzung, Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Bericht Nr. 4250.1/01, 27.01.2020 Artenschutzrechtliche Untersuchung
	6. Städtebauliche Übersichtsdaten Der Planbereich des Flächennutzungsplans ist ca. 4.548,41 m² groß und wie folgt gegliedert: Mischgebiet: ca. 4.548,41 m²

	7. Verfahrensvermerke	
	Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 160. Änderung des Flächennutzungsplans sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter.	
§ 2 (1)		Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am XX.XX.2020 die Aufstellung der 160. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39b „St. Josef Straße - Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am XX in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.	
§ 3 (1)		Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom XX.	
§ 4 (1)	XX	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom XX.	
§ 3 (2)	XX	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am XX.XX.2020 die Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB der 160. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39b „St. Josef Straße - Süd“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom XX. Die vorgetragenen Anregungen sowie die Abwägung sind in der zugrundeliegenden Abwägungstabelle aufgelistet.	
§ 4 a (3)		Erneute Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	XX	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den XX.XX.2020

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.
Hoffmann

gez.
Manteuffel