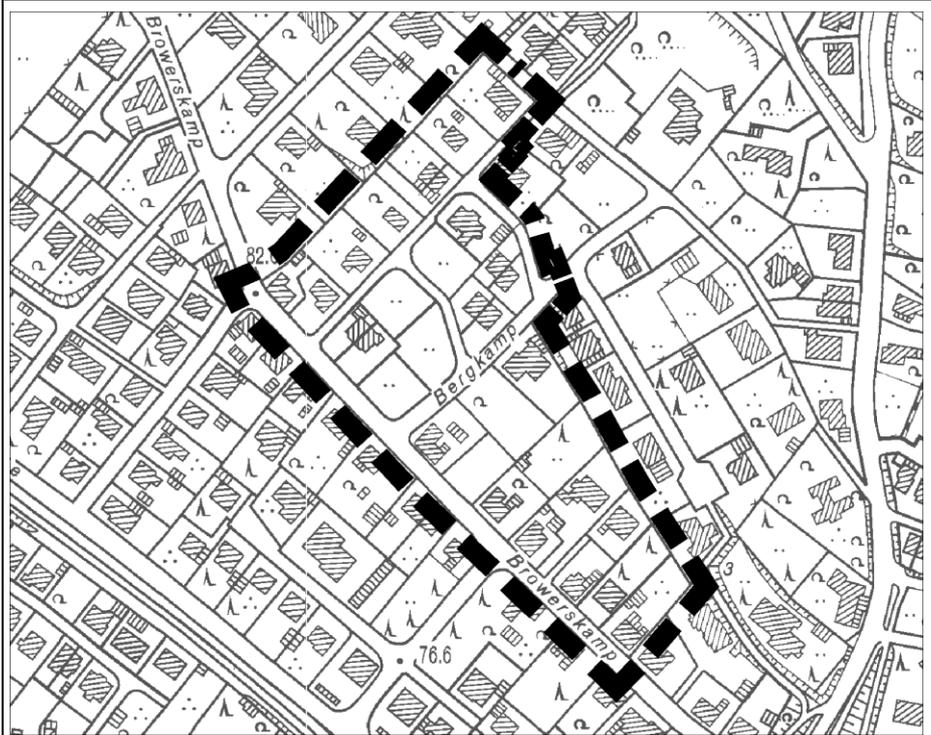


Begründung

Bebauungsplan Nr. 151

„Bergkamp“, 1. Änderung

Verfahren nach § 13 a BauGB



Stand: 30. Oktober 2020

1. Ausfertigung

Inhaltliche Änderungen nach durchgeführter
Offenlegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
durch farbige Eintragungen

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	5
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung	8
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	10
3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	10
3.4 Belange des Umweltschutzes	11
3.5 Belange der Wirtschaft, Infrastruktur u. technischen Ver- u. Entsorgung	13
3.6 Belange des Verkehrs	14
3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	14
4. Inhalt der Planänderung	15
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung	16
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise	20
5. Städtebauliche Übersichtsdaten	22
6. Verahrensvermerke	22

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Erforderlichkeit

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Nachverdichtung im Bereich nördlich der Straße „Browerskamp“ zu schaffen. In diesem gewachsenen Wohnumfeld besteht seit Anfang der 1980er Jahre ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der den Grundstein für weitere Entwicklungen der seinerzeit noch überwiegend unbebauten Grundstücke einleitete. Dieser Bebauungsplan ist aufgrund damaliger Anregungen aus der Nachbarschaft bereits drei Mal im vereinfachten Verfahren geändert worden. So ließen sich zur Umsetzung der Anregungen für einige private Grundstücke nachträglich geringfügige Anpassungen im Bebauungsplan gegenüber der bis dato gültigen Planfassung erzeugen.

Aktuell liegen der Stadt Ibbenbüren weitere Anregungen von Grundstückseigentümern aus dem unmittelbaren Umfeld der Straßen „Browerskamp“ und „Bergkamp“ vor, welche eine Änderung des Bebauungsplans anstreben. Für bestimmte Grundstücksteile, die heute aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht überbaubar sind, sollen weitere überbaubare Zonen geschaffen und das Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht werden. Im Plangebiet sind räumlich noch etliche tiefe Grundstückszuschnitte vorhanden, die ein beträchtliches Baupotenzial erkennen lassen. Diese Flächen erscheinen für eine nachträgliche Bebauung daher äußerst prädestiniert. Es besteht der Wunsch insbesondere hintere Bereiche bestimmter Grundstücke für weitere Wohnhäuser planungsrechtlich vorzubereiten und hierzu notwendige Änderungen des Bebauungsplans herbeizuführen. Aus städtebaulicher Perspektive heraus ist das Wohnquartier bereits durch vorhandene Gebäude in der sog. „zweiten Reihe“ vorgeprägt. Das Ziel einer effizienten Ausnutzung dieser Flächen ist daher schon erklärtes Ziel des vorhandenen Bebauungsplans. Um hier notwendige Abhilfe zu leisten und neue überbaubare Flächen im Sinne weiterer Innenentwicklung zu schaffen, ist die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Da bei einer zukünftigen Nutzung dieser Potenzialflächen aufgrund möglicher Grundstücksteilungen verringerte Grundstücksgrößen entstehen können, erscheint eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) notwendig, um die Überbaumöglichkeiten und die Nutzbarkeit der Flächen an heutige Erfordernisse anzupassen. Dies betrifft auch die Zahl möglicher Vollgeschosse der Wohngebäude. Besonders ein zentral von der Straße „Bergkamp“ umschlossener Bereich innerhalb des Geltungsbereichs weist heute eine eingeschossige Bauweise auf. Um auch hier eine homogene Festsetzung für alle Grundstücke im Plangebiet zu erzielen, ist eine Erhöhung auf ein weiteres Vollgeschoss vorgesehen. Die beabsichtigten Festsetzungen fußen auf dem Grundsatz der Innenentwicklung, der im Baugesetzbuch (BauGB) in § 1 (5) BauGB verankert ist. Demnach sind Bauleitpläne vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erstellen.

Bevölkerungs- entwicklung

Zur Analyse des Potenzials weiterer Nachverdichtung im Stadtgebiet wurde im Jahr 2015 eine Befragung von etwa 650 Eigentümerinnen und Eigentümern echter Baulücken für die Erstellung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Die Befragung hat im Kern ergeben, dass lediglich elf Personen in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung dieser Baulücken in Aussicht stellen. Weitere 27 streben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauungsmöglichkeit an. Umso notwendiger ist es, die aktuell zur Verfügung stehenden Potenzialflächen - wie im Quartier „Bergkamp“ - zu nutzen, um durch die Änderung des Plans den dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können. So lassen sich weitere Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche aktivieren und zusätzliche Baupotenziale in integrierten Lagen erzeugen.

Des Weiteren wird den Zielvorstellungen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 entsprochen. Da jährlich um die 170 neue Wohneinheiten geschaffen werden müssen, um die absehbaren Bedarfe zu decken, bietet die Änderung des Bebauungsplans ein hervorragendes Ausgangspotenzial, um weitere Grundstücke im Innenbereich zu erschließen. Zum jetzigen Zeitpunkt leben etwa 1.000 Menschen mehr in Ibbenbüren, als es 2012 für das Jahr 2020 prognostiziert wurde. Hinzukommt, dass sich die durchschnittlichen Haushaltsgrößen weiter verkleinern und auf lange Sicht mehr Haushalte zu erwarten sind. Um diesem Rechnung zu tragen, ist die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans ein wichtiger Baustein für die weitere Stadtentwicklung in Ibbenbüren.

**Verfahren nach
§ 13 a BauGB**

Die Verfahrenswahl soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Planungsrecht wird bereits durch einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB geschaffen und der bauliche Zusammenhang der Siedlung entfaltet eine prägende Wirkung. Dem Vorhaben liegt somit das beschleunigte Verfahren nach § 13 a (2) und (3) BauGB zugrunde, welches der Änderung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung) dient. Dabei erfolgt grundsätzlich eine Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Anders als im sogenannten „Regelverfahren“ kann die Kommune im beschleunigten Verfahren bestimmte, vom Gesetzgeber definierte Vereinfachungen erzielen. Dabei wird insbesondere von der Durchführung der Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts sowie von einem weiterreichenden Monitoring (inklusive Umwelterklärung) abgesehen. Diese Verfahrenserleichterungen sind jedoch an bestimmte Voraussetzungen nach § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB gebunden. Das beschleunigte Verfahren kann keine Anwendung finden, wenn mindestens eins der in Tabelle 1 genannten Ausschlusskriterien zutrifft:

Tabelle 1: <i>Ausschlusskriterien</i>
Die Zulässigkeit von Vorhaben wird begründet, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Ländergesetz führen.
Es bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.
Es ist absehbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Nach Prüfung der genannten Kriterien durch die beabsichtigte Planänderung kommt die Stadt Ibbenbüren zu dem Ergebnis, dass kein unmittelbarer Ausschluss des beschleunigten Verfahrens besteht. Keiner der drei aufgezählten Aspekte trifft für das Plangebiet zu. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht für wohnbauliche Vorhaben durch ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ferner handelt es sich um einen Angebots-Bebauungsplan, wodurch kein vorab definiertes Vorhaben entwickelt werden soll. Auch bestimmte Vorhaben, die unmittelbar mit einer Umweltprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verbunden sind, werden nicht begründet. Aufgrund der bereits gebauten Siedlung und der Lage im Stadtraum werden keine besonders schützenswerten Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) tangiert. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe keine größeren Firmenagglomerationen, von denen konkrete Unfälle i.S. des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ausgehen können. Somit sind die spezifischen Randbedingungen, die mit dem Verfahren verknüpft sind, zu überprüfen (vgl. Tabelle 2):

Tabelle 2: <i>Randbedingungen</i>
Befindet sich der beabsichtigte Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs ?
Wird mit dem beabsichtigten Bebauungsplan die städtebauliche Zielsetzung der Innenentwicklung erreicht (i.S.d. § 1a (2) BauGB) ?
Wird mithilfe der Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachgekommen?
Liegt die festgesetzte Grundfläche i.S. des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 m ² bzw. zwischen 20.000 und 70.000 m ² , wobei nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind?

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und entspricht einer integrierten Lage. Es handelt sich um einen Teil eines bestehenden Wohnquartiers, der mithilfe der Planung nachverdichtet werden soll. Der vorhandene Bebauungszusammenhang erscheint als organisch gewachsene Struktur und gehört dem Innenbereich an. Thematisch wird daher an den Aspekt der „Innenentwicklung“ angeschlossen, wodurch § 13 a (1) Satz 1 BauGB Anwendung findet. Da bereits Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB vorliegt und das Plangebiet im Flächennutzungsplan (FNP) als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird, ist von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Die überbaubare Grundfläche, welche im Zuge der Neuaufstellung festgesetzt wird, liegt dabei unter dem vom Gesetzgeber definierten Schwellenwert von 20.000 m².

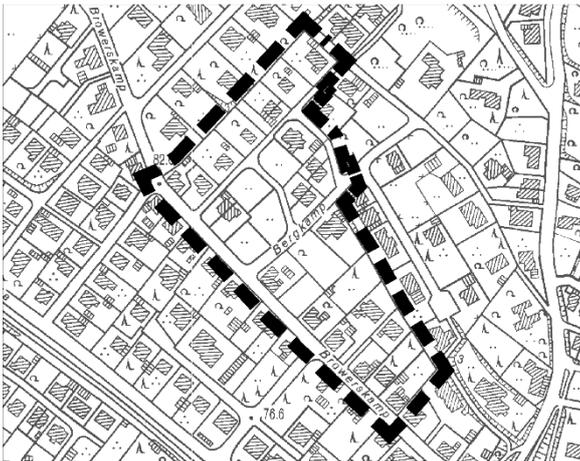
2. Rahmenbedingungen

Aufstellungs- beschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ wurde am 18.03.2020 vom Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossen. Der zugrundeliegende Planbereich liegt westlich der Nordstraße in Ibbenbüren und ist dabei wie folgt gegliedert:

Lage und Größe

Abb1. Übersicht über den Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Bergkamp“ umfasst eine Fläche von ca. 24.193,42 m² und wird durch die Straße „Browerskamp“ im Süden zum angrenzenden Wohngebiet abgetrennt. In nördlicher Richtung knüpft das übrige Wohnquartier und in östlicher sowie westlicher Richtung weitere Wohngebiete an den Planbereich der 1. Änderung an. Südlich befindet sich im räumlichen Nahbereich zudem eine vorhandene Bahnstrecke.

Abb. 2. Luftbild (2017) mit Planbereichsabgrenzung



Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 eindeutig bestimmt. Im abgebildeten Luftbild (Abb. 2) sind die Lage des Planbereiches sowie die angesprochenen Straßenbereiche gelb markiert.

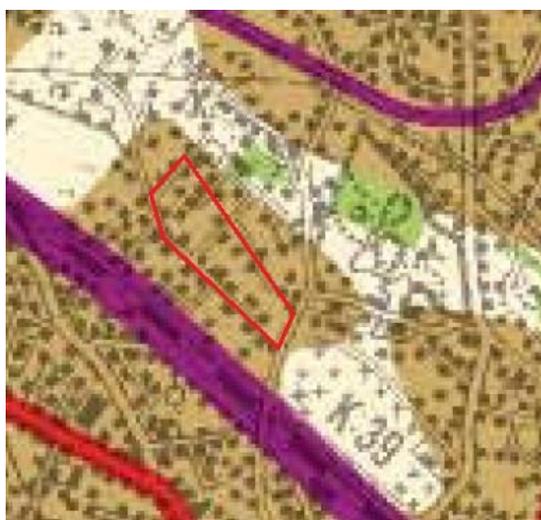
Landesentwicklungsplan– LEP

Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Letzterer übernimmt hierzu die Funktion als überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes fest und die getroffenen übergreifenden Festlegungen sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen zu beachten, bzw. zu berücksichtigen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Februar 2017) weist der Stadt Ibbenbüren für den festgelegten Siedlungsraum eine mittelzentrale Bedeutung zu. Grundsätzlich liegen durch die kommunale Planung keine Widersprüche zu allgemeinen übergeordneten Planaussagen vor. Die weitaus schärfere Flächenkonkretisierung übernimmt auf der darunter liegenden Maßstabsebene der Regionalplan. Die Darstellungen werden im Folgenden näher konkretisiert:

Regionalplan

Im Regionalplan – Münsterland –, der mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – GV. NRW, Ausgabe 2014, Nr. 17 vom 27.06.2014, S. 334 rechtsverbindlich wurde, ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (s. Abb. 3).

Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland



Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll sich in Anlehnung an die Ziele des LEP NRW bedarfs- und umweltgerecht innerhalb des Siedlungsraums vollziehen. Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche sind daher für wohnbauliche Entwicklungen auf der Ebene der Bauleitplanung unerlässlich. Die ASB zeigen einen abgestimmten Entwicklungsrahmen für die zukünftige Ausweisung von Baugebieten sowie für Flächenerweiterungen in Bestandsgebieten auf. An dieser Stelle sind die Kommunen in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes zu untersuchen und entsprechende Berechnungsszenarien zur demographischen Entwicklung abzuleiten. So kann belastbares Datenmaterial zur Nutzung der ASB erzeugt werden.

Das Ziel Nr. 3.2: „Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.“ wird erfüllt. Wie in der Wohnungsmarkanalyse der Stadt Ibbenbüren aus 2012 beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Bevölkerungsentwicklung davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl zumindest bis zum Jahr 2019 ansteigen wird. Zusätzlich werden die jeweiligen Haushaltsgrößen – dem nationalen Trend folgend – auch in Ibbenbüren weiter abnehmen. Dies hat zur Folge, dass die absolute Zahl der Haushalte langfristig ansteigt, da es insgesamt mehr Single- und Zweipersonenhaushalte geben wird, die ebenfalls am Wohnungsmarkt agieren.

Bis 2025 wurde ein Bedarf von jährlich ca. 170 neuen Wohneinheiten abgeleitet, die im Stadtgebiet neu entstehen müssen, um die Nachfrage angemessen zu bedienen. Die aktuellen Zahlen zur demografischen Entwicklung lassen erkennen, dass selbst die obere Berechnungsvariante aus der Modellrechnung aus 2012 noch überschritten wurde. So leben heute etwa 1000 Menschen mehr in Ibbenbüren als in 2012 für das Jahr 2020 prognostiziert wurde.

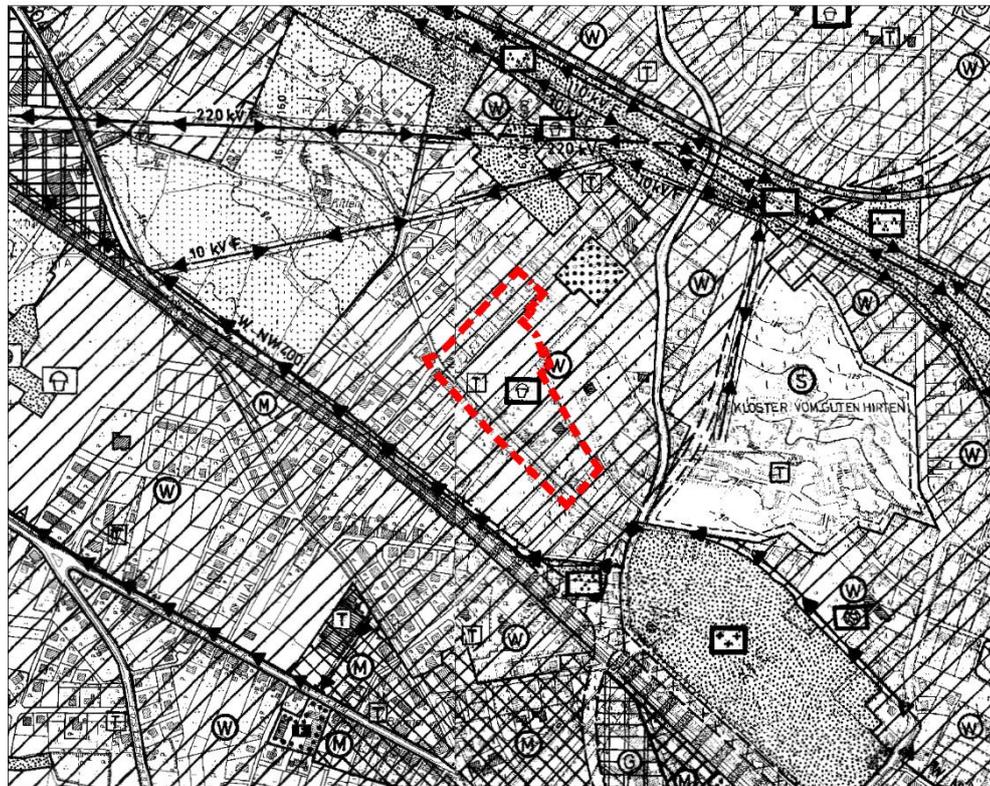
Nach wie vor stößt auch das Interesse eine Immobilie zu erwerben bzw. ein Grundstück zu erwerben aufgrund des niedrigen Zinsniveaus sowie der guten gesamtwirtschaftlichen Lage auf hohe Zustimmung. Zur Vermeidung umfassender Inanspruchnahme von primär landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich soll der Wohnungsbedarf insbesondere durch Nachverdichtungen und Baulückenschließungen innerhalb des Siedlungsbereichs gedeckt werden. Hierfür wurde in 2015 eine grundlegende Befragung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters durchgeführt. Von etwa 650 angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern echter Baulücken haben lediglich 11 geantwortet, dass in den nächsten ein bis fünf Jahren eine Vermarktung oder Bebauung

beabsichtigt sei. Weitere 27 haben keine oder längere Zeitperspektiven für eine Bebauung in Aussicht gestellt. Dies macht deutlich, dass Bauflächenpotenziale privater Grundstückseigentümer ein rar gesätes Gut sind. Mit Blick auf den derzeitigen Kapital- und Immobilienmarkt ist darüber hinaus auch nicht davon auszugehen, dass sich dieser Trend des Festhaltens an Grund und Boden in absehbarer Zeit maßgeblich ändern wird. Hier knüpft insbesondere die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ an, um vorherrschende Bauinteressen auf privaten Flächen zu unterstützen. Insoweit ist die Entwicklung dieser integrierten Lage innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) notwendig, um dem Bedarf langfristig entsprechen zu können und Stadtentwicklung nachhaltig zu denken.

Das Ziel Nr. 3.3 des Regionalplans „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln“ wird in Gänze erreicht. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ibbenbüren wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht in vollem Umfang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

FNP

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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 Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 4). Da die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen, ist eine Änderung des FNP im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird demnach gewahrt, da die Ziele des FNP nicht entgegenstehen.

**Angrenzende
Bebauungspläne**

In westlicher Richtung schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 137 „Browerskamp-Nord“ und in östlicher Richtung der Bebauungsplan Nr. 59 „Verlängerte Weststraße-Nordstraße“ an den Planbereich an. Das direkte räumliche Umfeld ist somit durch eine umfängliche Wohnnutzung geprägt. Dies spiegelt sich auch in den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne wieder. Dort sind allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, die den planungsrechtlichen Charakter für die Wohnsiedlungen ableiten.

3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Ibbenbüren ist nach wie vor auf einem hohen Niveau. Auf der anderen Seite ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Bauplätze im Eigentum der Stadt, die am Markt veräußert werden können, sehr gering. Die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen innerhalb des Stadtgebiets ist daher entscheidend für die weitere Wohnbaulandentwicklung in Ibbenbüren. Gerade in bestehenden Siedlungen, welche vielfach über ungenutzte Wohnlandreserven verfügen, ist die Änderung bestehender Bebauungspläne essenziell, um Nachverdichtungen im Bestand zu ermöglichen. Thematisch knüpft die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ an diesen Aspekt an. Abb. 5 zeigt den Entwurf des Bebauungsplans für das Plangebiet auf.

Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans



Inhalt des Bebauungsplans

Der gesamte Planbereich soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die für das Plangebiet zulässigen Nutzungen, die diese Gebietskategorie beinhaltet, werden in den textlichen Festsetzungen (Kapitel 4.1) näher definiert. So lassen sich ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie z.B. Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, die sich nicht in die räumliche Struktur einfügen, mittels textlicher Festsetzung ausschließen. Das städtebauliche Grundkonzept des Ursprungsplans bleibt, bis auf wenige inhaltliche Änderungen, bestehen. Für ausgemachte Potenzialflächen des Plangebiets werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, um insbesondere hintere Bereiche für eine Bebauung heranzuziehen. Dies lässt sich mithilfe der Ausweitung von Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO umsetzen. Innerhalb des Plangebiets ist vorgesehen, dass Wohnhäuser bis zu zwei Vollgeschossen ausgebaut werden dürfen. Um nachträglich eine Einheitlichkeit hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung zu erzielen, wird diese Festsetzung für alle Flächen übernommen. Darüber hinaus wird eine Firsthöhe eingeführt, um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhenentwicklung weiter zu konkretisieren. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Demnach sind für eine

zukünftige Erschließung bestimmter Grundstücke die vorhandenen Straßen heranzuziehen. Hinsichtlich der Bauweise sind weiterhin Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die den Standort bereits prägen.

Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Bergkamp“

§ 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	Belange nicht berührt
§ 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
Wohnverhältnisse

Mit der Formulierung der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ werden die über die Zeitepochen herausgebildeten Standards des Städtebaus in den Vordergrund gerückt. Wohnqualität wird besonders durch die vorherrschenden Verhältnisse eines räumlichen Umfelds bestimmt. Oftmals ist das Vorhandensein städtebaulicher Missstände nach § 136 (3) BauGB ein Anzeiger für ein ausgeprägtes Störverhältnis innerhalb eines Quartiers. Demnach wird der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten ein hohes Gewicht zuteil. Neben der Zugänglichkeit der Grundstücke sind für das

Vorliegen städtebaulicher Missstände auch die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art und Maß sowie der allgemeine Zustand der baulichen Substanz heranzuziehen. Im Plangebiet sind keine städtebaulich unerwünschten Verhältnisse aufgrund der vorhandenen Gebäude und des aufgelockerten Charakters sowie der allgemeinen Lage in Ibbenbüren zu verzeichnen. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Voraussetzungen für ein gesundes Miteinander durch das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO bestehen. Das Wohnquartier wird allgemein gestärkt und die festgesetzte Nutzung weiter gefestigt. Hinsichtlich der von Süden ausgehenden Lärmemissionen der Bahntrasse werden textliche Festsetzungen (s. Kapitel 4.1) erzeugt, um Menschen in Aufenthaltsräumen vor Lärm zu schützen und die Wohnqualität neuer Gebäude allgemein zu sichern.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

§ 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnungsmarkt- analyse

Das Wohnen gehört zu den grundlegenden Bedürfnissen menschlichen Zusammenlebens. Zur Schaffung nachhaltiger Wohnraumvorsorge sind daher besonders Städte und Gemeinden auf kommunaler Ebene in der Pflicht, Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die vorherrschenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie wahrnehmbare Trends der Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich zu berücksichtigen. Letztere sind für das Stadtgebiet in Ibbenbüren qualitativ und quantitativ abgeleitet und bewertet worden:

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Ibbenbüren aus dem Jahr 2012 wurde ein anhaltender Bedarf nach Wohnraum festgestellt. Dieser entsteht vor allem durch einen Gesamtanstieg der einzelnen Haushalte, die insgesamt kleiner werden (weniger Personen pro Haushalt) und dadurch in ihrer absoluten Zahl ansteigen. Hinzukommt eine anhaltend stabile demographische Entwicklung, welche für das Stadtgebiet verzeichnet werden kann. Neben der natürlichen Geburten- sowie Sterberate wird die Bevölkerungszahl von Zu- und Abwanderungen (Wanderungssaldo) im Stadtgebiet beeinflusst. Insofern ergibt sich aus diesem Zusammenspiel für die kommenden Jahre eine stabile Entwicklung, welche jedoch dem nationalen Trend folgend, langfristig abnehmen wird. Dies wiederum hat zur Folge, dass auch die Einwohnerzahl zwar sehr langsam aber stetig schrumpft.

Zu den aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt, welcher insbesondere durch eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken geprägt ist, trägt auch das investitionsfreundliche wirtschaftliche Klima bei. Bis zum Jahr 2025 werden nach der Analyse noch etwa 170 neue Wohneinheiten pro Jahr im Stadtgebiet benötigt, um angemessen auf die Nachfrage reagieren zu können. Entgegen dieses Trends kann die Stadt Ibbenbüren momentan nur vergleichsweise wenige Wohnbaugrundstücke selbst am Markt anbieten. Im Umkehrschluss sind aus räumlicher Perspektive zahlreiche Baulücken im Siedlungsbereich der Stadt Ibbenbüren vorhanden, die es nachträglich zu nutzen gilt. Besonders durch die Anpassung überbaubarer Flächen in bestehenden Wohnquartieren können Einwohnerinnen und Einwohner durch neuen Wohnraum versorgt, der hohen Nachfrage nachgekommen und individuelle Wohnwünsche ermöglicht werden. Diese Chance wird insbesondere durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ genutzt.

3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

§ 1 (6) Nr. 4 BauGB

Entwicklung und Erhaltung

Gegenwärtig wird dem Stadtquartier als planerischer und wirtschaftlicher Interaktionsraum ein hoher Bedeutungszuwachs zu teil. Vor allem vorherrschende Megatrends wie Globalisierung, Klimawandel, ökologische Neuausrichtung oder der demographische Wandel wirken in einem hohen Maß auf die Städte und Gemeinden ein und beeinflussen gleichzeitig räumliche Prozesse. Besonders der Aspekt der Innenentwicklung ist in diesem Zusammenhang als ein essenzieller Baustein urbanen Zusammenlebens herauszustellen. Das vorhandene Wohngebiet nördlich der Straße „Browserskamp“ soll im Rahmen weiterer Nachverdichtung baulich ergänzt werden. So kann die Stadt Ibbenbüren nachhaltig neuen Wohnraum schaffen und auch das gewachsene Wohnquartier von dieser Dynamik profitieren. Der vorherrschende Gebietscharakter bleibt grundlegend gewahrt. Insgesamt findet eine Erneuerung des räumlichen Umfelds statt, indem neue Wohngebäude errichtet und der Bestand qualitativ ergänzt wird. Insofern trägt die

beabsichtigte Bebauungsplanänderung auf der einen Seite zum Erhalt, jedoch auch zur Erneuerung der Wohnsiedlung bei. Alles in allem ergibt sich eine gefestigte Wohnnutzung, die vom Bebauungsplan getragen und gesichert wird.

3.4 Belange des Umweltschutzes

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB

Immissionen

Das Plangebiet ist bereits durch Verkehrsemissionen aus dem unmittelbaren räumlichen Umfeld vorbelastet. Letztere gehen insbesondere von der in Richtung Süden vorhandenen Bahnstrecke aus. Der von dieser linienhaften Emissionsquelle durch Züge erzeugte Schall beeinflusst die bestehenden und zukünftigen Gebäude des Plangebiets. Für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans sind Anfang der 1980er Jahre bereits konkrete Lärmberechnungen durchgeführt worden. Im Ergebnis lagen die seinerzeit gültigen Planungsrichtpegel unterhalb der zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet und auch im Nachtzeitraum kam es zu keinen konkreten Richtwertüberschreitungen. Da sich im Laufe der Zeit die rechtlichen Rahmenbedingungen zum Lärmschutz geändert haben, wird dem Thema „Lärm“ aus heutiger Perspektive ein hoher Stellenwert zu teil. Demnach ist die vorliegende Immissionssituation durch eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung zu überprüfen. So lassen sich die Ausgangsbedingungen neu bewerten und qualitative Aussagen, die sich an heutigen Anforderungen orientieren, ableiten.

Ein externes Ingenieurbüro hat die Emissionen der südlich verlaufenden Bahnstrecke und Ihre Wirkungen auf das Plangebiet in einer schalltechnischen Untersuchung begutachtet. Im Kern hat die Untersuchung ergeben, dass sich auf Basis der durchgeführten Verkehrslärmberechnungen im Tages- (06.00 – 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) verkehrsbedingte Mittelungspegel von 43 bis 58 dB(A) ergeben. Der für ein allgemeines Wohngebiet tagsüber einzuhalte schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) wird überwiegend eingehalten, teilweise jedoch in der Dachgeschossebene um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der im Nachtzeitraum anzustrebende Orientierungswert von 45 dB(A) wird in der Erdgeschossebene im Randbereich außerhalb der Baugrenzen teilweise eingehalten, ansonsten jedoch überschritten. Für die festgesetzten Baugrenzen ergeben sich daher maßgebliche Außenlärmpegel von 62 bis 66 dB(A). Hierdurch sind sich besondere Anforderungen an Außenbauteile der Gebäude zum Schutz von Aufenthalts- sowie Büroräumen und Ähnlichem zu stellen. Diesbezüglich ist eine Festsetzung zur Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1 (s. Kapitel 4.1) gegen Außenlärm für die Lärmpegelbereiche III und IV zu treffen. Darüber hinaus sind aufgrund der berechneten verkehrsbedingten Mittelungspegel für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, besondere Lüftungseinrichtungen herzustellen. Die Anforderungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 7 dahingehend konkretisiert.

Boden / Fläche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer zentralen und integrierten Lage inmitten des Siedlungsbereichs. Das Gebiet selbst sowie das weitere Umfeld sind bereits überwiegend bebaut. Auch der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Wohnbauflächen dar. Nach § 1 a (2) Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. In diesem Rahmen wird durch die beabsichtigte Innenentwicklung Fläche im Außenbereich für Wohnbauvorhaben eingespart und neuer Wohnraum innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung nachhaltig geschaffen. Die Kriterien „Boden und Fläche“ werden daher in ausreichendem Maße berücksichtigt. Besonders geschützte Böden sind im Plangebiet zudem nicht vorhanden.

Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ ist ein Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz vorzulegen. Wird in der Stufe I (Vorprüfung) festgestellt, dass durch die spätere Bauphase bzw. die Umsetzung der Planung Verbote i.S. des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden, sind weiterreichende Untersuchungen notwendig. Für Flächen, die zukünftig für genehmigungspflichtige Vorhaben (z.B. des § 29 BauGB) planungsrechtlich vorbereitet werden, ist demnach eine ASP der Stufe I durchzuführen. In der Phase kann bereits überprüft werden, ob für planungsrelevante Tierarten durch die Planung konkrete Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Ergebnisse dieser Betroffenheitsanalyse liegen der Stadt Ibbenbüren durch eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP) der Stufe I vor. Insbesondere wurde während durchgeführter Ortsbegehungen nach möglichen Habitatstrukturen der näher zu betrachtenden planungsrelevanten Arten gesucht, die im Vorfeld analytisch herausgestellt wurden. Hierzu wurde eine Karte der vorhandenen Lebensraumtypen (Anlage zur ASP) im Plangebiet erstellt und vorhandene Horst- und Höhlenbäume in Nachverdichtungsbereichen auf Höhlungen, Nester bzw.

Horste untersucht. Die wesentlichen Auswirkungen, die durch die Planung ausgelöst werden, sind in erster Linie die Überbauung und Neuversiegelung heutiger Freiflächen, samt des vorhandenen Vegetationsbestandes innerhalb der neuen Baufelder sowie die Auswirkungen des Baubetriebs auf das gesamte Plangebiet.

Hinsichtlich der gebäudewohnenden Fledermäuse ist grundsätzlich keine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte im Zuge der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ zu erwarten. Vorhandene Gebäude im Plangebiet sind durch die städtebauliche Planung nicht betroffen, könnten im Umkehrschluss jedoch Quartierpotenziale für Fledermäuse und bestimmte Vogelarten (z.B. Star) aufweisen. Sollen bestehende Gebäude sowie weitere bauliche Bestandteile wie Garagen oder Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten, Schuppen) um- oder angebaut bzw. saniert oder abgebrochen werden, muss zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften bzw. zum Schutz von gebäudewohnenden Fledermäusen und von Vögeln (Gebäudebrüter) eine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG vermieden werden.

In diesen Fällen sind die vom Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierung von Gebäuden“ sowie „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung“ heranzuziehen. Bei Gebäuden ohne erkennbares Quartierpotenzial bzw. ohne bekannte Vorkommen sind die v.g. Bauarbeiten im Zeitraum von Anfang bis Mitte März bzw. von Anfang September bis Anfang November zu beginnen, um einer Besiedlung durch geschützte Arten vorzubeugen. In einem solchen Fall wird empfohlen zur Vermeidung eines Verlustes vorhandener Fortpflanzungsstätten vor dem baulichen Eingriff jeweils einen Fledermauskasten an geeigneten Standorten und in weitmöglichster Entfernung zum Baugeschehen zu installieren.

Sollte jedoch nach Prüfung gemäß der v.g. Merkblätter ein Quartierpotenzial an den Gebäuden bestehen oder dieses nicht ausgeschlossen werden können bzw. Vorkommen geschützter Arten bekannt oder die Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht möglich sein, ist zeitlich kurz vor dem Eingriff eine Kontrolle des mithilfe des beim Kreis Steinfurt abgewandten Protokolls „Fachgutachter Artenschutz – Gebäudekontrolle bei Beseitigung, Nutzungsänderung, Umbau- und Sanierungsvorhaben“ durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Die Ergebnisse dieser Protokollierung sind dem Kreis Steinfurt unmittelbar zu übermitteln und das weitere Verfahren entsprechend abzustimmen.

Da neben den Gebäuden auch ältere Laub- bzw. Obstbäume mögliche Quartierpotenziale aufweisen können, werden Rodungszeiträume erforderlich, um auch hier planungsrelevante Tierarten schützen zu können. Demnach ist eine Entfernung bzw. Rodung im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zulässig. Die Bauphase muss demnach vor der Brutzeit der Vögel begonnen werden, um einer Besiedlung durch den Star oder weitere Nischenbrüter vorzubeugen. Sind auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken Nisthilfen für Stare vorhanden, sind diese frühzeitig umzuhängen.

Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine entsprechende Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, sofern in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei einer Kontrolle Tiere gefunden werden oder die zu entfernenden Bäume insbesondere Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester oder angestammte Schlafplätze aufweisen, ist deren Beseitigung nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der UNB des Kreis Steinfurt zulässig. Das Ergebnis dieser Begutachtung ist der UNB unmittelbar vorzulegen.

Falls Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammsisse usw.) im Rahmen der Baufeldräumung betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere neben der allgemeinen Bauzeitenregelung zusätzlich im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar eines Jahres vor den Fällarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuches (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, darf keine Gehölzbeseitigung stattfinden und das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen. Als relativ konfliktarmer Monat für Fällungen gilt der Monat Oktober, sofern die Nachttemperaturen mehr als 5 °C betragen.

Darüber hinaus wird empfohlen auf jedem Grundstück, welches nachträglich baulich in Anspruch genommen werden soll, einen Starenkasten als Vorsorgemaßnahme an einem vom Baugeschehen möglichst weit entfernten Bäumen zu installieren.

Klima

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der darauf aufmerksam macht, dass ein Energiestandard der Gebäude anzustreben ist, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen liegt. So sollen die Bauherren auf die Möglichkeit hingewiesen werden, hinsichtlich energetisch relevanter Folgekosten, sparsam mit den eigenen Finanzressourcen umzugehen, aber insbesondere auch eine Minimierung klimaschädlicher Abgasausstöße zu erzielen. Mitunter bietet sich in Richtung Süd die Installation etwaiger Photovoltaikanlagen an, um den Strombedarf zu einem gewissen Teil aus erneuerbaren Energien zu gewährleisten.

Des Weiteren wurde mit der BauGB-Novellierung im Jahre 2013 ein erweiterter Planungsgrundsatz etabliert, um Flächenbedarfe durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern. Flächen am Rand der Städte, die überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sind durch den aktuellen Plananlass nicht im Fokus der Flächeninanspruchnahme. Nach § 1a (5) BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die beabsichtigte Nachverdichtung führt zu keiner weiteren Nutzung siedlungsklimatischer Flächen im Außenbereich. Insofern wird dieser Umweltbelang positiv beeinflusst.

Bergbauliche Einwirkungen

Unterhalb des Plangebiets liegen zwei Bergwerksfelder bzw. ein Bewilligungsfeld unterschiedlicher Feldeseigentümer. Nach den derzeit vorliegenden Informationen befindet sich die Wohnsiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Rand des Einwirkungsbereichs des ehemaligen Bergwerks Ibbenbüren. Auch heute können bergbaulich bedingte Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus den bereits abgeschlossenen Gewinnungstätigkeiten des Bergwerks Ibbenbüren nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher gekennzeichnet, dass der Geltungsbereich innerhalb einer Fläche liegt, unter der der Bergbau umgeht.

Tektonische Randverwerfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ Anfang der 1980er Jahre hat die Preussag AG Kohle eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Demnach verläuft durch das Plangebiet in Nordwest-Südost-Richtung eine tektonische Randverwerfung, welche auf den betriebenen Bergbau in Ibbenbüren zurückzuführen ist. In der Zerrüttungszone dieser als Staffelsprung ausgebildeten Störung konnte eine Gefahr durch Bergschäden nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der besonderen Teufe der bergbaulichen Abbaubetriebe unterhalb des Plangebiets stimmte die Preussag einer Bebauungsmöglichkeit oberhalb dieser Fläche zu. Die Einwirkungserscheinungen konnten durch die besonders tiefe Abbauzone daher deutlich abgeschwächt werden.

Diesbezüglich enthält der Bebauungsplan für den unmittelbar betroffenen Bereich neben der Herabstufung möglicher Vollgeschosse eine Regelung, dass Bauwerke nur mit besonderen Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden und in Absprache mit der Preussag AG errichtet werden dürfen. Diese Maßnahme wurde als aktualisierter Hinweis Nr. 6 mit in die Änderung des Bebauungsplans integriert, da im Nordwesten des zugrundeliegenden Geltungsbereich ein Grundstück von dieser Zone tangiert wird.

Altlasten

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt und werden nicht vermutet. Eine Abfrage des Geodatenatlas der Kreis Steinfurt ergab zudem keine Hinweise auf bestimmte Verdachtszonen innerhalb des Plangebietes. Dennoch können Befunde nie in Gänze ausgeschlossen werden. Die Gebietshistorie als „Allgemeines Wohngebiet“ lässt jedoch nicht darauf schließen, dass Bodenbelastungen, beispielsweise durch Gewerbetreibende, der Fall sind.

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

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation / Entwässerung

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanalisation sowie eine Mischwasserleitung. Neue Wohngebäude sind daher zur Entwässerung an dieses System anzuschließen. Zudem wird im Rahmen der Nachhaltigkeit eine Begrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen gefordert, um das Regenwasser dieser Bauteile zeitlich zurückzuhalten.

- Versorgungsleitungen** Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Letztere werden während des Verfahrens stets beteiligt und geben eine entsprechende Stellungnahme ab. Geplante Baumaßnahmen werden von der Stadt Ibbenbüren frühzeitig mitgeteilt und mit den Versorgungsträgern entsprechend abgestimmt.
- Löschwasser** Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereiches kann weiterhin über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land sichergestellt werden. Für den Änderungsbereich (Allgemeines Wohngebiet, Geschossflächenzahl 0,6) wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h benötigt. Diese steht zur Verfügung.
- Abfall** Die zusätzlich erzeugten Abfälle werden gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschafts-gesetz (KrWG) öffentlich abgefahren und auf der genehmigten Zentraldeponie abgelagert. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

3.6 Belange des Verkehrs

§ 1 (6) Nr. 9 BauGB

- Kraftfahrzeuge** Da es sich um eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs handelt, sind keine weiteren Erschließungsstraßen vonnöten. Neue Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer haben allerdings den geforderten Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück zu erbringen. Zusätzliche Mehrverkehre werden durch die neuen überbaubaren Zonen und die getroffenen Festsetzungen auf ein vertragliches Maß erhöht.
- ÖPNV** In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet können ÖPNV-Angebote genutzt werden. So ist insbesondere die Haltestelle „Friedhof“ an der Nordstraße des Regionalverkehrs Münsterland (RVM) vom Plangebiet aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Von dort aus besteht die Möglichkeit die Kernstadt sowie andere Stadtteile in Ibbenbüren und Umlandkommunen anzufahren.
- Fußgänger / Radfahrer** Innerhalb des Plangebiets sowie räumlich angrenzend im Plangebiet sind weitere Fuß- und Radwegverbindungen festgesetzt, die bestimmte Quartiere und Straßen miteinander verbinden. Im Übrigen können aufgrund der integrierten Lage auch weitere zentrale Fahrradwege- bzw. routen erreicht werden, welche an das vorhandene räumliche Netz angeschlossen sind.

3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

- StEP** Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgenden Oberzielen des Stadtentwicklungsprogramms (StEP) der Stadt Ibbenbüren (erstellt durch BPW Baumgart + Partner, Bremen, 10.12.2010) i.d. Fassung nach dem Monitoring in 07/2019 Rechnung:

Ziel Nr. 01	Ein Großteil des Bedarfes an Wohnungsneubau soll auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!
-------------	--

Aufgrund der angestrebten Innenentwicklung im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 30 BauGB wird dem Ziel Nr. 01 des StEP vollumfänglich entsprochen. Es handelt sich um eine in das Stadtgefüge voll integrierte Wohnsiedlung westlich der Nordstraße. Erschließungsstraßen und technische Infrastruktur sind bereits vorhanden. Außenbereichsflächen i.S. des § 35 BauGB werden für die Planungen nicht in Anspruch genommen. Es handelt sich somit um die Entwicklung einer integrierten Lage im Siedlungsbereich, welche zur Befriedigung der hohen Wohnnachfrage dient. Neue Wohnhäuser können flächensparend innerhalb der Stadt errichtet und Baulücken genutzt werden, ohne zusätzliche Freiflächen jenseits der bebauten Bereiche heranzuziehen. Auf diese Weise kann nachhaltig neuer Wohnraum erschlossen werden, ohne weitere Infrastruktur errichten zu müssen.

4. Inhalt der Planänderung

Im Bebauungsplan Nr. 151 „Bergkamp“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung	Als Art der baulichen Nutzung bleibt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erhalten. Durch die Wahl dieser Gebietskategorie wird das Wohnquartier weiter gestärkt und zusätzlich neuer Wohnraum geschaffen. Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese mit dem Charakter des Standorts nicht vereinbar sind. Letztere werden daher ausgeschlossen (siehe Kapitel 4.1). Um bedarfsweise eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen, bleiben die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erhalten.
Maß der baulichen Nutzung	Mit dem Maß der baulichen Nutzung können die städtebaulichen Dichteverhältnisse eines Standorts festgelegt und somit das (zukünftige) Erscheinungsbild einer Siedlung maßgeblich bestimmt werden. In Anlehnung an die für den Standort bereits getroffenen Festsetzungen wird eine moderate Nachverdichtung der Siedlung beabsichtigt, ohne den vorherrschenden Gebietscharakter nachträglich zu beeinflussen. Aktuell sind im Plangebiet noch etliche große und tiefe Grundstücke vorhanden, welche primär in vorderen Bereichen bebaut sind. Diese beherbergen ein weitreichendes Baupotenzial, das aufgrund entgegenstehender Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans nicht genutzt werden kann. Da absehbar ist, dass sich die Grundstücksgrößen dieser Potenzialbereiche nachträglich verringern (z.B. bei beabsichtigten Teilungen der Grundstücke), verbleibt den Eigentümern ein geringerer Spielraum für die zukünftige bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Die GRZ, als relatives Flächenmaß, ergibt sich unmittelbar aus der Grundstücksgröße. Bei dem aktuellen Wert von 0,3 verbleiben in Relation zur überbaubaren Fläche nach heutigen Maßstäben der BauNVO vergleichsweise weniger Möglichkeiten zur Umsetzung individueller Wohnwünsche. Da jedoch mit Grund und Boden auch in innerstädtischen Bereichen schonend umgegangen werden soll, wird die GRZ nach Maßgabe des § 19 (4) BauNVO auf maximal 0,4 erhöht. Dabei soll die festgesetzte GRZ maximal um weitere 10% (0,1) durch (Tief-) Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. Die beabsichtigte Nachverdichtung kann demnach angemessen realisiert werden, ohne eine zu hohe Versiegelungsrate zu erzeugen. Ergänzend wird eine Begrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen gefordert, um anfallenden Niederschlag qualitativ zurückzuhalten und in Kombination mit den übrigen Festsetzungen den Standort weiter zu begrünen.
Bauweise	Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Dies wird aus dem bestehenden Planungsrecht des aktuell gültigen Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ übernommen. Bei der Regelung der Wohneinheiten ergeben sich ebenfalls keine Änderungen. Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 aufrechterhalten. Demnach sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten jeweils als Einzelhaus.
Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mithilfe von Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO bestimmt und geben den Rahmen vor, in dem Hauptanlagen gebaut werden dürfen. Um nachträglich neue überbaubare Zonen, insbesondere auf großen Grundstücken zu schaffen, werden bestimmte Baufelder innerhalb der Planzeichnung hinzugefügt bzw. nachträglich erweitert. Darüber hinaus werden einige Verläufe der Baugrenzen auf bestimmten Grundstücken an den Straßenverlauf angepasst, um einen zukünftigen Baukörper flexibler auf dem Grundstück platzieren zu können. Die Änderungen ermöglichen somit die beabsichtigte Innenentwicklung in der Fläche und eine zeichnerische Abrundung der Baugrenzen.
Verkehrsflächen	Innerhalb des Plangebietes sind die Straßenverkehrsflächen bereits gebaut. Der Bau weiterer Straßen innerhalb des räumlichen Umfelds ist nicht vorgesehen. Zukünftige Erschließungen neuer Grundstücke sind von den Bauherren über bestehende Flächen hinweg oder durch direkten Anschluss an bestehende Verkehrsflächen selbst zu lösen.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

Art der baulichen Nutzung

1. **Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNVO**

- 1.1 *Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.*

Begründung:

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet weiterhin ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die vorhandene Wohnnutzung am Standort gefestigt und die Siedlung durch die Schaffung neuer überbaubarer Flächen langfristig gestärkt. Um die Möglichkeit einer gewissen Nutzungsmischung im Plangebiet zu ermöglichen, die mit dieser Gebietskategorie vereinbar ist, werden lediglich die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 aufgelisteten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Diese sind mit dem räumlichen Umfeld der Umgebung nicht verträglich und erzeugen durch Ihre Nutzungsart deutliche Mehrverkehre, für die die vorhandenen Erschließungsstraßen nicht konzipiert sind. Auch das Raumangebot ist für diese Nutzungen nicht vorhanden, sodass ein Ausschluss besteht.

2. **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO**

- 2.1 *Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf maximal um einen Wert von 0,1 durch die nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Garagen (Tiefgaragen) und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen) überschritten werden.*
- 2.2 *Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind funktionsbedingte untergeordnete Bauteile und technische Dachaufbauten. Für bauliche Anlagen, die in einem Baufeld auf der Grenze zwischen zwei definierten Höhen errichtet werden sollen, ist die maximale Firsthöhe aus den benachbarten Höhenangaben jeweils gemittelt zu bestimmen.*

Begründung:

Um auch im Siedlungsbereich möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen darf die GRZ lediglich um den Faktor 0,1 durch die in der Festsetzung Nr. 2.1 genannten Anlagen überschritten werden. So verbleibt ein qualitativer Spielraum für eine Bebauung unter Berücksichtigung einer angemessenen Bodeninanspruchnahme. Die Festsetzung zur Firsthöhe stellt im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sicher, dass im Vergleich zur Siedlung angemessene Gebäudehöhen entstehen. Die maximale Firsthöhe beläuft sich demnach für die jeweiligen Grundstücke auf ca. 10,0 m über vorhandenem Gelände.

Wohneinheiten

3. **Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- 3.1 *Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhäuser) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten bezüglich der der Anzahl der Wohnungen als zwei Einzelhäuser.*

Begründung:

Die Nutzungsintensität der Wohngebäude soll durch die Änderung des Bebauungsplans nicht heraufgestuft werden. Demnach wird die Anzahl der Wohnungen weiterhin in dem festgesetzten Maß beschränkt. So werden die Dichteverhältnisse im Rahmen der beabsichtigten Innenentwicklung angemessen zum räumlichen Umfeld beibehalten.

**Überbaubare
Flächen**

- 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 u. 14 BauNVO**
- 4.1 *Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:*
- a) *Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.*
- b) *Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begründender Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.*
- 4.2 *Stellplätze können außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Ab vier Stellplätzen und/oder Garagen (Carports) pro Grundstück sind diese Anlagen jeweils mit einer gemeinsamen Zufahrt herzustellen. Im Übrigen gilt die Festsetzung Nr. 5.4.*

Begründung:

Garagen und Carports sind mit einem angemessenen Abstand zum Straßenraum zu errichten, um eine räumliche Gliederung dieser Anlagen zu erzeugen. Zwar sind die genannten Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen jedoch mit gebührendem Abstand zur Erschließungsstraße errichtet werden. Neben einer erhöhten Verkehrssicherheit kann zudem eine homogene Zonierung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Bepflanzungen

- 5. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- 5.1 *Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Falle einer Neubebauung pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum (einheimisch) anzupflanzen und zu erhalten. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen.*
- 5.2 *Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
- 5.3 *Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ sind begrünt anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Aufbauten.*
- 5.4 *Der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) ist im Falle einer Neubebauung begrünt anzulegen. Bei Eckgrundstücken ist die Seite der Haupteinschließung der Hauptanlage(n) heranzuziehen. Diese Vorgartenzone ist auf mindestens 50% (bei Doppelhäusern 25%) Ihrer Fläche zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. In dieser anzulegenden Vegetationsfläche kann maximal bis zu einem Drittel der Fläche eine Kombination mit mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Kiesel, Schotter, Bruchsteine) erfolgen. Die Verwendung undurchlässiger Materialien im Bodenaufbau (z.B. Folienabdeckungen, Abdichtbahnen etc.) ist unzulässig.*

Begründung:

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingriffsminimierung der neu hinzukommenden Wohngrundstücke. Durch weitere Flächenversiegelung soll ausgleichend Raum für neue ökologische Grünstrukturen geschaffen werden. Eine qualitative Begrünung sorgt im Siedlungsbereich für kleinklimatische Synergieeffekte und wirkt sich in nachhaltiger Weise positiv auf das Plangebiet und seine Umgebung aus. Des Weiteren kann eine gestalterische Aufwertung des räumlichen Umfelds erzeugt Biodiversität erhöht und eine gewisse Rückhaltung des anfallenden Regenwassers durch Begrünungsmaßnahmen erzielt werden.

6 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 6.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 36$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} = 31$ dB

- 6.2 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße „ $R'_{w,ges}$ “ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes „ S_s “ zur Grundfläche des Raumes „ S_G “ nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert „ KAL “ nach Gleichung (33) zu korrigieren.
- 6.3 Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 6.4 Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Begründung:

Um Menschen im Plangebiet vor den ausgehenden Lärmmissionen der in Richtung Süd befindlichen Bahntrasse zu schützen, sind die genannten Anforderungen an Außenbauteile sowie die Lüftungseinrichtungen der Gebäude gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 umzusetzen. So kann garantiert werden, dass mithilfe der Maßnahmen die erforderlichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden und sich verträgliche Lärmmissionen für Aufenthaltsräume einstellen

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 (1a) BauGB i.V. mit §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- 7.1 Bei beabsichtigten Um- oder Anbauten bzw. Sanierungen oder Abbrüchen vorhandener Bestandsgebäude sowie zugehörigen baulichen Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten oder Schuppen muss zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermäusen und von Vögeln (Gebäudebrüter) eine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG vermieden werden. In diesen Fällen sind von der Bauherrin/des Bauherrn die vom Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierung von Gebäuden“ und „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung“ heranzuziehen. Sollte im Rahmen dieser Prüfung festgestellt werden, dass ein Quartierpotenzial an den Gebäuden besteht oder nicht ausgeschlossen werden kann oder ein Vorkommen geschützter Arten bekannt sein, ist zeitlich kurz vor dem Eingriff eine Kontrolle mit Hilfe des beim Kreis Steinfurt angewandten Fachgutachterprotokolls „Artenschutz – Gebäudekontrolle bei Beseitigung, Nutzungsänderung, Umbau- und Sanierungsvorhaben“ durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Die Ergebnisse dieser Protokollierung sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) unmittelbar zu übermitteln. Die Bautätigkeiten können daher erst nach Freigabe durch die UNB beginnen.

- 7.2 Die Entfernung bzw. Rodung älterer Laub- und Obstbäume ist im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zulässig. Die Bauphase muss vor der Brutzeit der Vögel begonnen werden, um einer Besiedelung durch den Star oder weitere Nischenbrüter vorzubeugen. Sind auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken Nisthilfen für Stare vorhanden, sind diese frühzeitig umzuhängen. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, sofern in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei einer Kontrolle Tiere gefunden werden oder die zu entfernenden Bäume insbesondere Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester oder angestammte Schlafplätze aufweisen, ist deren Beseitigung nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der UNB des Kreis Steinfurt zulässig. Das Ergebnis dieser Begutachtung ist der UNB unmittelbar vorzulegen.
- 7.3 Falls Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse durch vorhandene Höhlen, Spalten, Stammrisse usw. im Rahmen der Baufeldräumung betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar eines Jahres vor den Fällarbeiten durch eine Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, darf keine Gehölzbeseitigung stattfinden und das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen. Maßgebend sind die in der Legende zur artenschutzrechtlichen Prüfung erzeugten Karte zu „Lebensraumtypen und Habitatstrukturen“ gekennzeichneten Bäume der Klassifikation „~~BHD II~~ **BHD II und III**“.

Begründung:

Um Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel, die in Nischen und Spalten in bestehenden Gebäuden und Nebenanlagen nisten können zu schützen, ist bei geplanten Abbrüchen, Sanierungen oder Um- und Anbauten das in der Festsetzung genannte Vorgehen grundlegend einzuhalten. So können Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG verhindert werden. Da ein Quartierpotenzial insbesondere älterer Obst- und Laubbäume nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann, darf eine Rodung im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der festgesetzten Vogelbrutzeit bzw. sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Bautätigkeiten vor der Brutzeit der Vögel begonnen haben, um entsprechende Störwirkungen im Sinne einer Vergrämung zu entfalten, sodass ein Brutgeschäft gar nicht erst möglich wird. Bei Bäumen mit einem BHD von mehr als 30 cm (dies kann der Karte zu Lebensraumtypen und Habitatstrukturen der Anlage 1 der artenschutzrechtlichen Untersuchung entnommen werden) kann eine Rodung in Absprache mit der UNB des Kreis Steinfurt erst dann erfolgen, wenn durch eine Fachbegutachtung ein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse ausgeschlossen wird.

B Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW

- | | |
|--|--|
| Dachformen | 1. <i>Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung zu berücksichtigen. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.</i> |
| Dachaufbauten / Dacheinschnitte | 2. <i>Bei geneigten Dächern sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel nur bis maximal 50% der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig.</i> |

Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität neuer Bauvorhaben in Bezug auf das vorhandene Wohnquartier zu gewährleisten, werden nur geneigte Dächer zugelassen. So wird das bestehende Erscheinungsbild der Siedlung angemessen berücksichtigt und eine homogene Dachlandschaft bewahrt. Da Garagen und Nebenanlagen im Vergleich ein geringeres Ausmaß annehmen, fallen diese nicht unter diese Festsetzung. Um jedoch negative gestalterische

Auswirkungen möglicher Dachaufbauten/-Einschnitte auf die vorhandene Umwelt zu begrenzen, sind diese nur bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig. Insofern wird eine untergeordnete Wirkung in Relation zum Dach erzeugt und die Anlagen wirken insgesamt weniger bestimmend.

- Einfriedungen** 3. *Entlang der Grenze zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen (Mauern, Zäune etc.) mit Ausnahme von Hecken unzulässig.*

Begründung:

Durch die Festsetzung wird die zum Straßenraum hin geöffnete Eingangssituation der Grundstücke aufrechterhalten und einer räumlichen Abschottung der Grundstücke, insbesondere im Vorgartenbereich, entgegengewirkt.

4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

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.

Rechtsgrundlagen

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.

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), 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.

Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden weitere Hinweise getroffen, welche besondere Relevanz für das Plangebiet entfalten und berücksichtigt werden sollen:

Hinweise

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Sollte nach Prüfung anhand der beim Kreis Steinfurt angewandten Merkblätter „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden“ und „Prüfung des Artenschutzes bei Umbau und Nutzungsänderung“ festgestellt werden, dass am Hauptgebäude bzw. an untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten, Schuppen, Garagen) kein Quartierpotenzial vorhanden ist und auch ein Vorkommen geschützter Arten nicht bekannt sein, ist bei einem Abriss, geplanten Um- und Anbauten sowie Sanierungsmaßnahmen zu empfehlen, die v.g. Baumaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang bis Mitte März bzw. von Anfang September bis Anfang November zu beginnen. So kann einer Besiedlung durch geschützte Arten vorgebeugt werden. Zusätzlich ist aus artenschutzrechtlicher Perspektive wünschenswert vor dem baulichen Eingriff jeweils einen Fledermaus- sowie Starennistkasten an geeigneten Standorten und in weitmöglichster Entfernung zum nachträglichen Baugeschehen zu installieren.
3. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451 / 94 29 10) oder die Polizei zu verständigen
4. Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden
5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorgungsträger (Westnetz GmbH, Netzplanung Ibbenbüren, Tel. 05451/58-0, Deutsche Telekom, Tel. 05451/9171-164, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land, Tel. 05451/9000) sind nach vorheriger Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
6. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen einzusetzen.
7. Aufgrund der bergbaulichen Einwirkungen im Bereich der gekennzeichneten geologischen Randverwerfung sind Hauptgebäude mit vorsorglichen Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden in Absprache mit der RAG Anthrazit Ibbenbüren GmbH zu erstellen.

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

Gutachten

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ sind folgende Gutachten erstellt worden, die inhaltlich in Form bestimmter Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen:

- Schalltechnischer Bericht vom 15.04.2020

Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gartenstraße 8, 48599 Gronau

- Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I vom 02.07.2020

Aru – Arbeitsgruppe Raum&Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Flächenanteile

Der Planbereich ist ca. 24.193,42 m² groß und wird wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet:	20.365,81 m ²	81,16 %
Straßenverkehrsflächen:	4.477,44 m ²	17,84 %
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	250,42 m ²	1,00 %
Gesamtfläche:	25.093,67 m²	100,00 %

6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“. Die Begründung entfaltet jedoch keinen Rechtsanspruch, da der Planinhalt ausschließlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt wird. Der Bebauungsplan wird vom Rat der Stadt Ibbenbüren als Satzung beschlossen. Nachfolgend werden die essenziellen Bausteine des zugrundeliegenden Bauleitplanverfahrens aufgezeigt.

§ 2 (1)

18.03.2020 Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat am 18.03.2020 ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 151 „Bergkamp“ samt frühzeitiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingeleitet. Die Änderung kann, da es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers handelt, im Wege eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Hinsichtlich des Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB ist entbehrlich. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.03.2020 in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht.

§ 13 a (3)

13.06.2020 – 11.07.2020 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde während des angegebenen Zeitraums als Onlinebeteiligung durchgeführt. Zudem wurden die Planunterlagen im Windfang des Techni-

schen Rathauses zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus konnten telefonische Erörterungstermine mit den Mitarbeitern des Fachdienst Stadtplanung ausgemacht werden, um bestimmte Planinhalte auch vor Ort ansprechen zu können.

4 (1) 15.04.2020 – Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
29.05.2020

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde von Mitte April bis Ende Mai 2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, hatten daher Gelegenheit zur Äußerung. Eingegangene Stellungnahmen wurden entsprechend aufgenommen und jeweils ein Abwägungsvorschlag erzeugt, welcher in der zum Offenlegungsbeschluss erstellten Abwägungstabelle enthalten ist.

§ 3 (2) 22.09.2020 – Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und
22.10.2020 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Offenlegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde für die Dauer eines Monats durchgeführt. Eingegangene Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgenommen und sind, zusammen mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag, wortwörtlich in der zum Satzungsbeschluss erzeugten Abwägungstabelle enthalten.

§ 10 (1) 11.12.2020 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Nach Prüfung der Stellungnahmen durch den Rat der Stadt Ibbenbüren wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 „Bergkamp“ als Satzung beschlossen. Zudem wurde der Satzungsbeschluss über die Ibbenbürener Volkszeitung (IVZ) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 30.10.2020

 **Stadt Ibbenbüren**
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung

gez.
Lehmkuhl

gez.
Manteuffel