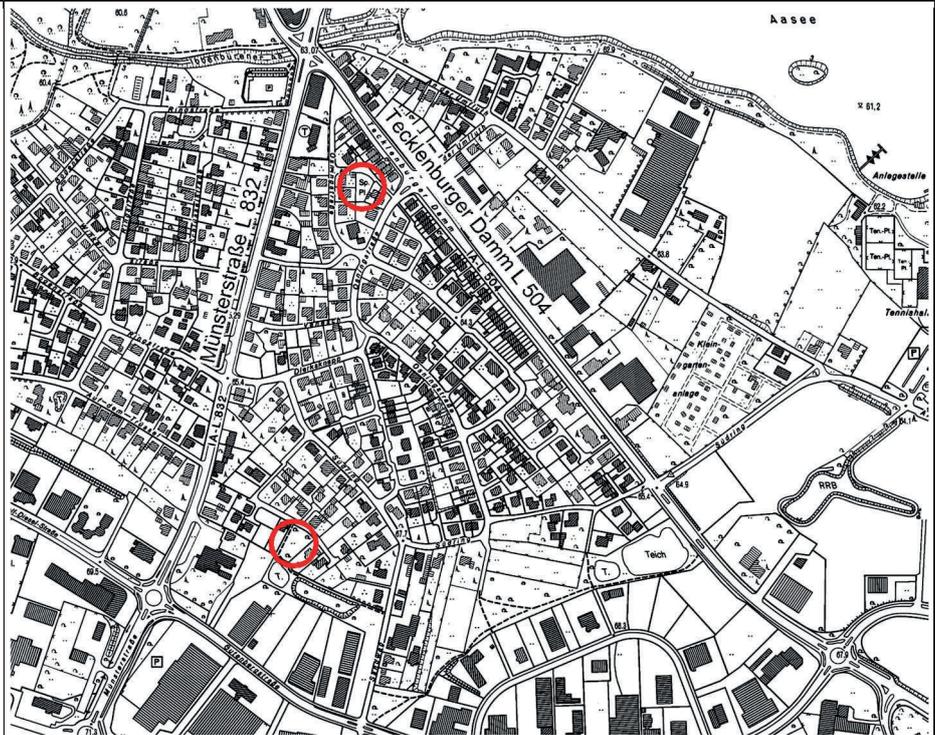


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 130 „Münsterstraße - Ost - 1. Änderung“



Inkrafttreten  
Stand: 10. Juli 2020

# Inhalt

Begründung .....	3
1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
2. Rahmenbedingungen .....	4
3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung .....	7
Für den Entwurf des Bebauungsplans sind folgende städtebauliche Zielvorstellungen angedacht: .....	7
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	10
3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	10
3.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile .....	10
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB .....	10
3.4 Belange des Umweltschutzes .....	10
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 Neuaufstellung .....	14
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung .....	15
4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise .....	20
6. Verfahrensvermerke .....	22

## Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass und Ziel

Die Stadt Ibbenbüren beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 „Münsterstraße - Ost“ den Spielplatz im Norden und den Bolzplatz im Süden des Gebiets zu überplanen und einer Wohnbebauung zu zuführen. Im Rahmen der Spielplatzbedarfsplanung wurden die Spielplätze in Ibbenbüren untersucht und ein Konzept erstellt, das ausreichende, altersgemäße Spielplätze im Stadtgebiet zur Verfügung stellt, deren Qualität dauerhaft aufrechterhalten werden kann. In diesem langen und intensiven Prozess wurden Spielplätze herausgearbeitet, die in den nächsten Jahren aufgegeben werden sollen, da sie nicht dem qualitativen Anspruch genügen und gegenüber anderen Spiel- bzw. Bolzplätzen nicht mehr benötigt werden.

Im Norden werden zudem aufgrund der Überplanung auch die vorhandenen Baugrenzen erweitert und an die zukünftigen Nutzungsansprüche angepasst. Aus diesem Grund verläuft der Geltungsbereich der Änderung über die Grenzen des Spielplatzgrundstücks hinaus. Ziel ist hierbei alle Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück im Rahmen der bestehenden Festsetzungen zu ermöglichen und so eine Integration in das vorhandene Siedlungsgebiet zu ermöglichen.

Zudem ist im südlichen Planbereich eine Transportleitung vorhanden, die 2015 durch den Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land (WTL) aufgegeben wurde. Die Leitung wurde verdämmt und kann überbaut oder entfernt werden. Die Baugrenzen wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entlang der Leitungstrasse festgesetzt. Damit ist die Bebauung der Grundstücke stark eingeschränkt. Dies soll im Rahmen der Bauleitplanung überarbeitet werden, damit in Zukunft, auch im Sinne der Nachverdichtung, eine zusätzliche Bebauung erreicht werden kann.

Da sowohl der Spielplatz im Norden als auch der Bolzplatz im Süden des Geltungsbereichs aufgegeben worden sind, sollen die Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Um die Baugrenzen entsprechend erweitern zu können, wurde der Geltungsbereich auf die angrenzenden Grundstücke erweitert.

#### StEP

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere folgendem Oberziel 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!

Es handelt sich bei dem Planbereich um eine bestehende Siedlungsstruktur. So wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine qualitative Innenentwicklung zu fördern. Des Weiteren werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in integrierter Lage ermöglicht. Eine Nutzung dieser Flächen ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten, da die dort bereits vorhandene Infrastruktur effizient ausgenutzt und Baulücken geschlossen werden können. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen.

#### Planverfahren

Das Planverfahren soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. § 13a kann gemäß Abs. 1 angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. In diesem Fall werden je eine Spiel- und Bolzplatzfläche aufgegeben, die dann durch die Ausweisung von Wohnbauflächen einer Nachverdichtung zugeführt werden. Im Norden werden die Baugrenzen angepasst, um auch auf anderen Grundstücken die Bebaubarkeit flexibel zu gestalten. Im Süden wurde zudem eine Transportleitung des WTL 2015 aufgegeben und verdämmt. Folglich sind diese Flächen nun bebaubar und können einer Nachverdichtung als Wohnbaufläche zugeführt werden. Weiterhin

wird die Fläche in Abs. 1 Nr. 1 auf eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Diese Grenze wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht überschritten.

Zudem soll die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB aufgestellt werden. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

## 2. Rahmenbedingungen

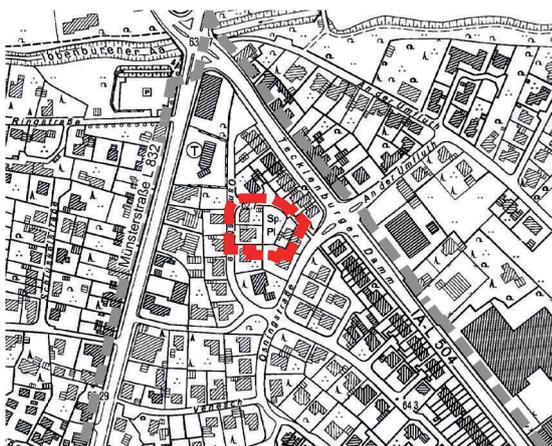
### Aufstellungs- beschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2020 durch den Rat der Stadt Ibbenbüren gefasst.

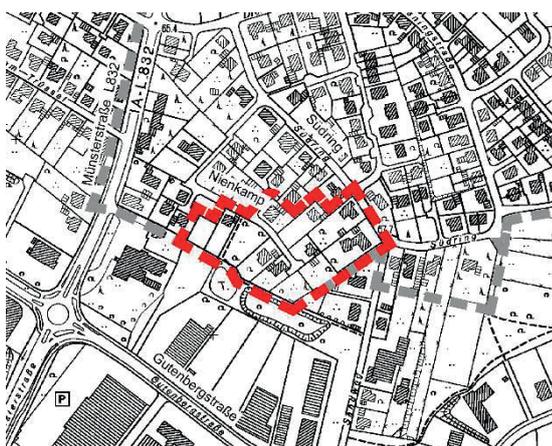
### Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Innenstadt von Ibbenbüren und ist optimal in das vorhandene Stadtgefüge eingebunden. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 14.349,77 m<sup>2</sup> und ist dabei wie folgt gegliedert:

**Abb1. Übersicht über die Geltungsbereiche**



Der Geltungsbereich „Nord“ liegt an der Osningstraße und umfasst die Flurstücke 349, 350, 351, 359 (tlw.), 446, 471 (tlw.) und 472 (tlw.) der Flur 118 in der Gemarkung Ibbenbüren. Er hat eine Größe von 2.297,43 m<sup>2</sup>



Der Geltungsbereich „Süd“ liegt an der Straße Nienkamp bzw. Südring und umfasst die Flurstücke 657, 658, 660, 661, 662, 670, 671, 672, 802, 803, 845 und 905, 914 (tlw.) der Flur 118 in der Gemarkung Ibbenbüren. Er hat eine Größe von 11.336,50 m<sup>2</sup>

**Abb. 2. Luftbild aus 2017 (WebGis der Stadt Ibbenbüren)**



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

In den abgebildeten Luftbildern (Abb. 2) sind die Lage der Planbereiche sowie die Straßenbereiche gelb markiert.



#### Landesentwicklungsplan – LEP

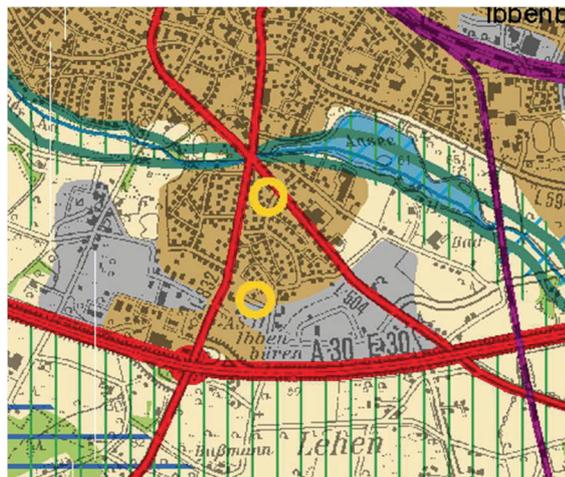
Nach § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) ist das Landesgebiet Nordrhein-Westfalen mithilfe des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW), als überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan, zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei legt der LEP die mittel- und langfristigen Ziele zur räumlichen Entwicklung 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. Im textlichen Teil zum LEP werden Grundsätze und Ziele formuliert, die in der Regional- und Bauleitplanung einzuhalten sind. So soll eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung verfolgt werden, die dem Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt entspricht. So ist einer Innenentwicklung Vorrang zu geben.

Diese Bauleitplanung sieht eine Nachverdichtung durch die Nutzung aufgegebenen Spiel- und Bolzplätze vor. Zudem werden die Baugrenzen den heutigen Gegebenheiten und Nutzungsansprüchen angepasst. Es handelt sich folglich um eine kleinteilige Entwicklung, die den Grundsätzen und Zielen des LEP entspricht.

#### Regionalplan

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 Siedlungsbe- reich“ (ASB) dargestellt (s. Abb. 3).

Für das Gebiet der Stadt Ibbenbüren ist die 19. Änderung des Regionalplans Münsterland zu beachten.

**Abb. 3: Auszug Regionalplan Münsterland**


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 auf. An dieser Stelle sind die Kommunen in der Pflicht, die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes zu beurteilen und entsprechende Berechnungsgrundlagen zur demographischen Entwicklung bereitzustellen. So können begründbare Belastungsaussagen zur Nutzung

der ASB erzeugt werden. Neben den zeichnerischen Darstellungen wirkt auch der textliche Teil des Regionalplans in besonderem Maße auf die Bauleitplanung ein. 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).

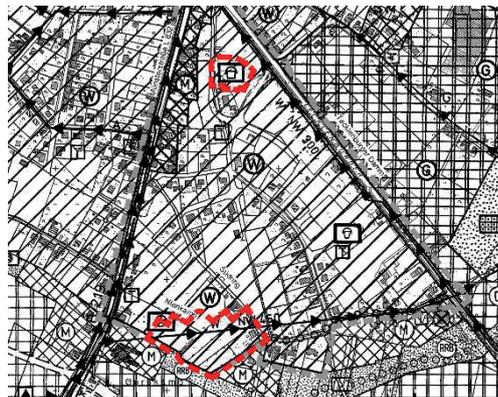
Zudem soll eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme erfolgen, in dem der allgemeine Siedlungsbereich vorrangig entwickelt wird. Der Bedarf ist nachzuweisen (Ziel 3). Der Bedarf wird unter Punkt 3.2 nachgewiesen.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Rahmen dieser Bauleitplanung lediglich sechs zusätzliche Grundstücke entwickelt werden. Folglich ist diese kleinteilige Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung vereinbar.

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 werden die Flächen zwar als Spielplatz und Grünfläche dargestellt, diese Nutzungen wurden aber, wie beschrieben, aufgegeben. Die weiteren Flächen werden bereits vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Aufgabe der Nutzung werden aber folglich die Flächenreserven genutzt, damit wird dem Ziel entsprochen. Zudem wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung geändert.

Unterhalb der Ebene der Regionalplanung wird die Art der bestehenden oder zukünftigen Bodennutzung im Flächennutzungsplan (FNP) für das ganze Gemeindegebiet in Grundzügen dargestellt. Ein Ausschnitt des FNP wird in Abb. 4 gezeigt.

FNP

**Abb. 4: Auszug aus dem FNP**


In dem von der höheren Verwaltungsbehörde am 6. April 1978 in seiner Ursprungsfassung genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Ibbenbüren, der durch öffentliche Bekanntmachung am 19. April 1978 wirksam und inzwischen vielfach geändert wurde, ist der Planbereich Nord als Spielplatzfläche und der Planbereich Süd als Bolzplatz dargestellt. Die weiteren Flächen in den Geltungsbereichen sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor dieser geändert worden ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Entwicklung der Gemeinde darf dabei

nicht beeinträchtigt werden.

Wie beschrieben ist ein Großteil der Geltungsbereichsflächen, dem Flächennutzungsplan entsprechend, als Wohnbaufläche dargestellt und auch angrenzend an die Planbereiche sind nur Wohnbaufläche vorhanden. Damit fügt sich die zukünftige Nutzung der Spiel- und Bolzplatzflächen in die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplanes ein. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung geändert.

**Angrenzende  
Bebauungspläne**

An die Geltungsbereiche direkt angrenzend befindet sich zunächst der rechtsverbindliche Bebauungsplan zu dieser 1. Änderung. Im weiteren Umkreis befinden sich im Süden/ Süd-Osten die Bebauungspläne 86 „Gewerbegebiet Ibbenbüren Süd“, 101 „Gewerbegebiet Süd-Ost“ und 138 „Tecklenburger Damm,“ die gewerbliche Bauflächen ausweisen. Zudem liegen die Bebauungspläne 111 „Münsterstraße West“ und 111a „Münsterstraße – Pappelwiese“, die allgemeine Wohngebiete und Mischgebietsflächen festsetzen westlich der Plangebietsgrenzen. Weiterhin befindet sich östlich der Bebauungsplan 100 „Aasee“ der neben Flächen für allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen auch gewerbliche Bauflächen ausweist. Vorwiegend sind hier jedoch Sondergebietsflächen „Freizeit“ festgesetzt worden.

**3. Beschreibung des Vorhabens und Abwägung der Planung**

**Planung**

Für den Entwurf des Bebauungsplans sind folgende städtebauliche Zielvorstellungen angedacht:

Ziel ist die Nutzung des Spiel- bzw. Bolzplatzes als Wohnbaufläche, da diese auf Grundlage der Spielplatzleitplanung bereits aufgegeben wurden. Im Norden werden in diesem Zuge auch die Baugrenzen an die nun zukünftigen Nutzungsansprüche angepasst, die sich durch die Änderung der Spielplatzfläche ergeben. Eine Integration in das bestehende Siedlungsgefüge wird damit erreicht.

Zudem sollen im südlichen Planbereich die Baugrenzen erweitert werden, um eine höhere Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, die aufgrund einer Transportleitung stark eingeschränkt sind. Die Leitung liegt in 1,2 m Tiefe und wurde im Jahr 2015 aufgegeben und verdämmt. Eine Überbauung oder Entfernung der Leitung ist damit möglich.

Grundlegende Änderungen der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sollen in diesem Zusammenhang nicht erfolgen. Vielmehr soll die Baufläche erweitert werden und die bestehenden Festsetzungen bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und des Immissionschutzes sollen übernommen und erhalten werden, um den Gebietscharakter zu erhalten und die neuen Grundstücke in die Gebietsstruktur zu integrieren.

**Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplans**



Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der Planzeichnung die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Es wird eine effiziente Nutzung der Grundstücke ermöglicht, jedoch die Flächenversiegelung auf ein angemessenes Maß reduziert. Hinzukommt die Festsetzung einer Firsthöhe, welche

10,0 m nicht überschreiten darf. In Kombination mit den weiteren textlichen Festsetzungen ergibt sich ein planerisches Gesamtbild, das sich am vorherrschenden Siedlungsbild orientiert und die vorhandenen Gebäude der Siedlung qualitativ erweitert.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diese Beteiligung erfolgt in Schriftform und kann aus diesem Grund auch in Zeiten der Corona-Pandemie erfolgen. In diesem Zusammenhang wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 haben eine Stellungnahme abgegeben. In Bezug auf die Versorgungsträger besteht bereits ein Hinweis bezüglich der Notwendigkeit der Benachrichtigung dieser vor der jeweiligen Baumaßnahme. In diesen Hinweis wurde die EWE aufgenommen.

Des Weiteren hat die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme um eine Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Artenschutz und um eine Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zum Ausschluss von Steingärten zur Förderung der Biodiversität gebeten. Den Anregungen wurde gefolgt und die Stellungnahme berücksichtigt.

Das Bezirksamt Arnsberg hat als Kampfmittelräumdienst darauf hingewiesen, dass aufgrund von Luftbildauswertungen Kampfmittelverdachtsflächen für den nördlichen Geltungsbereich angenommen werden. In diesem Zusammenhang wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem ist die Ordnungsbehörde angehalten eigene Erkenntnisse vorzuhalten. Weitere Informationen liegen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit nicht vor. Die Anregungen werden berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.06.2020 bis 06.07.2020 wurde eine Stellungnahme abgegeben. Hier wurde nach einem Beratungsgespräch auf die jetzt aufgenommene öffentliche Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs Bezug genommen. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Weitere Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden nicht vorgebracht.

**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 Nr. 130 „Münsterstraße - Ost – 1. Änderung“**

§ 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** Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen, welches dazu beiträgt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Es entsteht, wenn auch sehr kleinteilig, neuer Wohnraum und es wird eine qualitative Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs geschaffen. Aufgrund der Lage am Rand der Innenstadt liegt eine Wohnsituation vor, die nur durch Lärmemissionen beeinflusst wird. Diese wurden bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan untersucht und Festsetzungen in diesem Zusammenhang getroffen, die auf die nördliche Fläche übertragen werden. Für die zweite, südlich gelegene Fläche im Geltungsbereich sind keine Immissionen zu erwarten.

### 3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

#### § 1 (6) Nr. 2 BauGB

**Wohnungsmarktanalyse** 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 ergibt sich 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.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise und einer überbaubaren Grundstücksfläche von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Änderung der Baugrenzen ermöglicht jedoch bauliche Erweiterungen. Damit wird eine geringe Nachverdichtung der bestehenden Gebietsstruktur erreicht.

Der Standort bietet aufgrund seiner integrierten Lage zusätzlich alle Voraussetzungen, um insbesondere auch für Familien mit Kindern ein geeignetes Umfeld zu bieten. Besonders die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen tragen zu einem familienfreundlichen Klima bei.

### 3.3 Erhaltung, 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 wohnbauliche Fortentwicklung des Standorts ermöglicht und die prägende Wohnnutzung gefestigt. Durch die Inanspruchnahme aufgegebenen Spiel- und Bolzplatzflächen sowie Bereichen, die nicht genutzt werden konnten, wird der Wohnstandort zudem langfristig gestärkt und durch die Integration der Flächen in die bestehende Gebietsstruktur eine qualitative Weiterentwicklung der Siedlung erreicht. Hierdurch kann sich der Planbereich im Zuge der Nachverdichtung aktuellen Wohnbedürfnissen anpassen.

### 3.4 Belange des Umweltschutzes

#### § 1 (6) Nr. 7 BauGB

**Immissionen** Im näheren Umfeld befinden sich keine Betriebe, die hinsichtlich der Lärm-, Geruchs-, oder anderweitigen Belästigungen eine Überschreitung der jeweils zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs erwarten lassen. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde dies im Rahmen eines Gutachtens überprüft und ausgeschlossen.

Im Osten verläuft der Tecklenburger Damm. Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

wurde dahingehend eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kötter, Rheine durchgeführt und entsprechende textliche Festsetzungen festgesetzt. Diese werden für den nördlichen Planbereich angewandt und übertragen. Aus diesem Grund werden aktuell keine weiterreichenden Untersuchungen bzw. Gutachten bezüglich der Immissionen als erforderlich angesehen.

**Altlasten /  
Kampfmittel**

Ein Teilbereich des nördlichen Plangebiets ist als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Die Festsetzung wird ebenfalls nachrichtlich in die aktuelle Planung übernommen. Das Grundstück ist bereits bebaut. In der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass die Flächen grundsätzlich land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden. Für eine Fläche an der Münsterstraße wurde eine Altlastenkennzeichnung vorgenommen, da hier ein Busunternehmen mit Diesel-Zapfanlage ansässig war. Die Untersuchungen dazu sind erfolgt und haben bestätigt, dass keine Auswirkungen bestehen. Weiterhin ist die Kennzeichnung eines Tankstellengrundstücks erfolgt. Die Fläche wurde im Rahmen einer Sicherungssanierung abgedeckt. Gefahren bestehen nicht mehr. Folglich kann von zusätzlichen Untersuchungen im Rahmen dieser Bauleitplanung abgesehen werden.

Aufgrund von Luftbildauswertungen werden Kampfmittelverdachtsflächen für Teilbereiche der Geltungsbereiche Nord und Süd angenommen. Bei der Planung handelt es sich um bereits bebaute Fläche. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die bei einer weiteren Bebauung zu beachten ist. Zudem ist die Ordnungsbehörde angehalten eigene Erkenntnisse vorzuhalten. Weitere Informationen liegen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit nicht vor.

**Gewässer**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in unmittelbarer Nähe sind keine fließenden Gewässer verortet. Es sind folglich keine Belange angrenzender Gewässerstrukturen zu beachten.

**Boden / Fläche /  
Landschaft**

Es ist nicht zu erwarten, dass die Belange von besonders schützenswerten Böden negativ betroffen werden. Des Weiteren wird mithilfe der Planung eine Nachverdichtung einer integrierten Lage angestrebt. In diesem Siedlungsgebiet werden vorhandene Potenzialflächen überplant und zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen und die Baugrenzen an die zukünftigen Nutzungsansprüche angepasst. Eine Flächenversiegelung außerhalb zusammenhängender Bereiche findet daher nicht statt und auch die Grundflächenzahl wird auf ein angemessenes Maß reduziert. Zugleich wird auf einen Eingriff in vorhandene Landschaftsstrukturen verzichtet. Es findet eine geringfügige Nachverdichtung statt, die sich auf eine bestehende Siedlung konzentriert, sodass angrenzende Freiraumstrukturen bestehen bleiben. Auswirkungen auf umliegende Landschaftsbereiche oder Verbundflächen werden aufgrund der Lage des Standortes nicht gesehen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Bäume auf den Spiel- und Bolzplätzen möglichst erhalten werden sollen. Das Ziel der Planung insgesamt ist die Nachverdichtung in diesem Bereich, dennoch sollen selbstverständlich soweit möglich bestehende Bäume erhalten werden. Aus diesem Grund werden die Baugrenzen im südlichen Teil des Geltungsbereichs dahingehend noch einmal angepasst, so dass Bäume entlang des Weges erhalten werden können. Hier wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um den Erhalt zu sichern. Im südlichen Bereich des Bolzplatzes ist bereits eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen worden ist.

Der Nachbar hat angemerkt, dass er die alte Darstellung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten möchte, um einen Anbau im Rahmen des Generationenwechsels zu ermöglichen. Im Rahmen der Abwägung wurde dieser Anregung nicht gefolgt. Die Bäume stehen in diesem Bereich vornehmlich entlang der Grundstücksgrenze und müssen im Falle eines Anbaus an das Bestandsgebäude entfernt werden. Dies wäre auf einer Länge von mindestens 13 Metern (Hauslänge) notwendig. Damit kann der Erhalt der Bäume in diesem Bereich zu einem Großteil nicht mehr gewährleistet werden. Das Ziel ist in diesem Zusammenhang vor dem Hintergrund des Arten- und Umweltschutzes den Eingriff in den Bereich so gering wie möglich zu halten. Zudem muss ohnehin ein Abstand von der bestehenden Leitung eingehalten werden, so dass die Bebaubarkeit eingeschränkt bleiben wurde. Im Rahmen der Abwägung überwiegt dann der Erhalt der Bäume vor der möglichen Nachverdichtung in diesem Bereich. Aus diesem Grund wird der Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt und an der neuen Festsetzung

festgehalten.

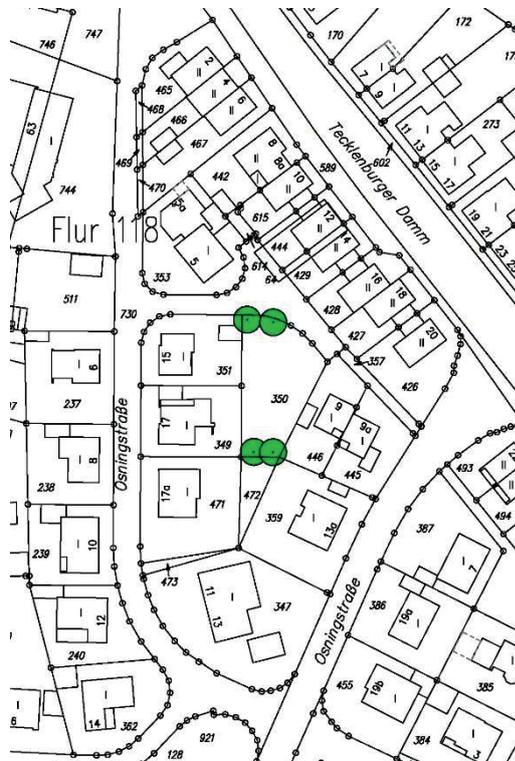


Abb. 6: Lage der erhaltenswerten Bäume

Im Norden des Bebauungsplans bestehen vier Hainbuchen, die im Rahmen des Gesamtziels der Nachverdichtung erhalten werden können. Hierzu wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Wenn die Bäume aufgrund von Bautätigkeit gefällt werden müssen, sind sie in der genannten Qualität zu ersetzen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass nicht alle Bäume erhalten werden können, da sonst eine Nachverdichtung in diesem Bereich nicht möglich sein wird. Im Rahmen der Abwägung wird hier dem Ziel der Nachverdichtung vor dem Hintergrund der höchstmöglichen Erhaltung der Bestandsbäume Vorrang gegeben.

#### Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro aru aufgearbeitet. Die ersten Erkenntnisse lassen sich inhaltlich wie folgt zusammenfassen:

Unter Berücksichtigung der Ausstattung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 130 'Münsterstraße-Ost' mit entsprechenden Lebensraumstrukturen auf der einen Seite und den dort möglicherweise vorkommenden Fledermausarten und planungsrelevanten Vogelarten auf der anderen Seite lassen sich artenschutzrechtlich begründete Konflikte gemäß der Vorgabe des § 44 Abs. 1 BNatSchG zunächst nicht vollständig ausschließen.

Bei den Fledermäusen ist keine Auslösung artenschutzrechtlicher Konflikte im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten, da im Grundsatz zunächst keine Gebäude durch die vorgesehene städtebauliche Planung, d.h. durch die Nachverdichtung betroffen sind. Auswirkungen durch Licht infolge der Neubebauung werden ebenfalls als marginal eingestuft. Sollten bestehende Gebäude um- oder angebaut bzw. saniert werden, muss zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte eine entsprechende Nachkontrolle mit Hilfe des beim Kreis Steinfurt angewandten sog. F2-Protokolls vorgenommen werden, um artenschutzrechtliche Eingriffstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 1 BNatSchG wirkungsvoll zu vermeiden.

Aus Sicht der hier untersuchten planungsrelevanten Vogelarten ist festzuhalten, dass weder einzelne Individuen getötet noch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder essentiellen Nahrungsflächen zerstört werden. Dies ist u.a. dadurch begründet, dass ein etwaiger Brutplatz von Turmfalke oder Waldkauz außerhalb des Plangebietes liegt und auch beim Star mögliche Konflikte in der Regel nicht bei der vorgesehenen Nachverdichtung zu erwarten sind.

Lediglich bei einem Gebäudeumbau oder der Entfernung entsprechender Nisthilfen sind entsprechende artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen möglich. Um schließlich auch diese auszuschließen, sind eine nachträgliche Gebäudekontrolle auf Basis des o.g. F2-Protokolls bzw. ein frühzeitiges Umhängen von Nisthilfen und darüber hinaus Regelungen zum Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit auch zum Schutz der besonders geschützten,

jedoch nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten in Anlehnung an § 39 BNatSchG erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abschließend lässt sich bei Beachtung dieser hier genannten Vorgaben für die oben genannten planungsrelevanten Vogelarten feststellen, dass artenschutzrechtlich relevante Konflikte gemäß § 44 Abs. 3 S. 1 - 3 BNatSchG vermieden werden können.

Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde aufgrund einer Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde noch einmal um das Thema Amphibien ergänzt.

Planungsrelevante Amphibienarten sind weder im FIS gemeldet noch bei der Stadt Ibbenbüren bekannt. Unabhängig davon besteht ein Hinweis seitens der UNB, dass südlich liegende Regenrückhaltebecken hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit von Amphibien zu berücksichtigen (*KREIS STEINFURT 2020*).

Bei einer entsprechenden Kontrolle am 28.05.2020 wurde ein Amphibienbesatz festgestellt; bei der dabei nachgewiesenen Art handelt es sich um einen Wasserfrosch.

So ist ein Schutz der im südlich liegenden Regenrückhaltebecken lebenden Amphibien als besonders geschützte Arten erforderlich. Zu diesem Zweck muss während der Bauphase an der gesamten südlichen Grenze des Flurstücks 670, Flur 118 ein temporärer Amphibienschutzzaun errichtet werden, der von dort an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze jeweils um 10 m nach Norden zu verlängern ist. Etwaig vorgesehene Kellerschächte sind außerdem durch ein engmaschiges Rost, das ein Hineinfallen von Tieren verhindert, abzudecken.

Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen.

#### Klima

Im Bebauungsplan besteht ein Hinweis zur Nutzung von Niederschlagswasser und eine Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten. Steingärten sind zur Förderung der Biodiversität unzulässig. Weitere Hinweise sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht vorhanden. Für die zwei Teilbereiche werden keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen dahingehend aufgenommen.

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

#### § 1 (6) Nr. 8 BauGB

#### Kanalisation / Entwässerung

Der nördliche Planbereich ist nicht erschlossen. Die Erschließung muss bei einer separaten Nutzung des Grundstücks im Anschluss an die Bauleitplanung hergestellt werden. Das Grundstück kann in Richtung Westen an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Das südliche Plangebiet ist an die bestehenden Kanäle angeschlossen. Jedoch führt ein Regenwasserkanal in südlicher Richtung über das Grundstück des Bolzplatzes zum Regenrückhaltebecken. Das Grundstück soll neu unterteilt werden, so dass ein Teil des ehemaligen Bolzplatzgrundstücks an einen angrenzenden Nachbarn veräußert werden kann. Mit Gebäuden (sowohl Haupt- als auch Nebenanlagen) ist zum Kanal ein Abstand von 3 Metern zu jeder Seite einzuhalten. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan. Der Kanal wird zudem durch die Festsetzung eines Fußweges gesichert.

#### Versorgungsleitungen

Die Versorgung der zusätzlichen Grundstücke mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die vorhandenen Leitungsstrukturen sichergestellt.

Im Bereich des südlichen Plangebiets ist eine Transportleitung in 1,2 Metern Tiefe vorhanden, die 2015 aufgegeben und verdämmt worden ist. Folglich ist nach Aussage des WTL eine Bebauung oder Entfernung der Leitung möglich.

#### Löschwasser

Die notwendige Löschwasserversorgung des Planbereichs wird über das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land zukünftig sichergestellt. Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO ist von einer geringen bis mittleren Brandgefährdung auszugehen. Die Wasserverfügbarkeit bzw. die mögliche Notwendigkeit der Anlage neuer Wasserentnahmestellen wird im Verfahren geprüft.

#### Abfall

Der anfallende Müll wird gemäß den §§ 17 (1) und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (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

<b>ÖPNV</b>	Vom Plangebiet aus können bestehende Buslinien in geringer Entfernung fußläufig erreicht werden. Der Zentrale Busbahnhof als auch der Bahnhof Ibbenbüren liegen in fußläufiger Erreichbarkeit. Veränderungen im Liniensystem ergeben sich aufgrund des Bauleitplanverfahrens nicht.
<b>Kraftfahrzeuge</b>	Die Erweiterung erstreckt sich auf nur wenige Grundstücke. Eine Erhöhung des PKW-Verkehrs ist für das Gebiet, auch durch die Erweiterung der Baufelder, nicht zu erwarten.
<b>Fußgänger / Radfahrer</b>	Mit dem Fahrrad lassen sich regionale Ziele in und um Ibbenbüren und darüber hinaus vom Plangebiet aus erreichen. Sowohl die Kernstadt mit allen Infrastruktureinrichtungen und Geschäften für den periodischen und aperiodischen Bedarf als auch der Bahnhof liegen in fußläufiger Erreichbarkeit. Gleiches gilt für den Naherholungsbereich Aasee.  Im südlichen Plangebiet wird der vorhandene Fußweg verlegt. Er führt nun entlang des Regenwasserkanals in Richtung Süden und schließt dort an vorhandene Wegestruckturen an.

### 3.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 (6) Nr. 11 BauGB

<b>StEP</b>	Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insbesondere folgendem Oberziel 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:
-------------	--

**Ziel Nr. 01** Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden!

Es handelt sich bei dem Planbereich um eine bestehende Siedlungsstruktur. So wird grundsätzlich die Voraussetzung geschaffen eine qualitative Innenentwicklung zu fördern. Des Weiteren werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in integrierter Lage ermöglicht. Eine Nutzung dieser Flächen ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu erachten, zumal die dort bereits vorhandene Infrastruktur effizient ausgenutzt und Baulücken geschlossen werden können. Dem Ziel Nr. 01 des StEP wird somit entsprochen.

Zudem wird der Spielplatzleitplanung entsprochen.

## 4. Inhalt der Neuaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 130 „Münsterstraße - Ost“ werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen nachfolgende Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen:

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Bestandsbebauung. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, das sich auch in der Örtlichkeit so darstellt. Aus diesem Grund soll die Festsetzung auch für das Plangebiet übernommen werden, um die Potenzialflächen im Rahmen der Nutzungsänderung in das Gebiet zu integrieren.
----------------------------------	--

<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Mit dem Maß der baulichen Nutzung können Aussagen zur städtebaulichen Dichte und somit auch zum wahrnehmbaren Erscheinungsbild einer Siedlung getroffen werden. Hierzu werden folgende Elemente aufgegriffen:
----------------------------------	---

In Anlehnung an die umgebende Baustruktur, wird nach § 19 (2) BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. So wird der Anforderung einer sparsamen Bodeninanspruchnahme Rechnung getragen und die Neuversiegelung der Grundstücke auf ein angemessenes Maß

reduziert. Das Maß entspricht der vorhandenen Struktur und fügt sich somit in das Gebiet ein. Zudem wird eine maximale zweigeschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Grundstücke. Es wird eine Integration der zusätzlichen Grundstücke in das bestehende Siedlungsgefüge erreicht. Für die Bestandsgrundstücke ergibt sich keine Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung.

**Baugrenzen und Baulinien**

Mit der Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die durch Hauptbaukörper bebaubaren Bereiche eines Grundstücks definiert und somit die räumliche Verteilung der Anlagen geregelt. Die Baugrenzen sind straßenbegleitend ausgerichtet und mit einem gewissen Abstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie schließen an die Baugrenzen der vorhandenen Grundstücke an, gewährleisten so einen Übergang in das vorhandene Gebiet und die Integration der neuen Gebäude in die bestehende Gebietsstruktur. In beiden Planbereichen werden die Baugrenze erweitert und bieten so mehr Flexibilität bei der Grundstücksnutzung. Im Norden ergibt sich ein gesamtes Baufeld für den angrenzenden Bereich. Im Süden ist eine Leitung des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land vorhanden. Nach Rücksprache wurde mitgeteilt, dass diese Leitung nicht mehr benötigt wird und stillgelegt wurde. Aus diesem Grund kann dieser Bereich ebenfalls überplant und die Baugrenzen erweitert werden.

Im Rahmen der Planung wurde die Baugrenze im südlichen Geltungsbereich noch einmal überarbeitet und der Abstand zur Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher verringert. Dennoch bleibt noch ausreichend Platz, um die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Auch durch die Festsetzung der öffentliche Grünfläche wurde gegenüber dem ersten Entwurf das Baufeld verringert. Auch vor diesem Hintergrund wird durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mehr Flexibilität gewährleistet.

**Verkehrsflächen**

Der nördliche Planbereich ist von der Osningstraße, der südliche Planbereich ist durch die Straßen Nienkamp und Südring erschlossen. Eine Erweiterung des vorhandenen Straßennetzes ist nicht geplant.

Im Folgenden sollen die textlichen Festsetzungen, als weiterer Bestandteil des Bebauungsplans erläutert und begründet werden:

#### 4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick und deren Begründung

##### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

**Maß der baulichen Nutzung**

##### 1. **Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 18 BauNVO**

###### 1.1 *Firsthöhe*

Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaus, darf eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Hierfür ist der festgesetzte **BP** maßgebend.

###### 1.2 *Erdgeschossfußbodenhöhe*

Die Höhe Oberkante der Erdgeschossfußböden darf nicht höher als 0,60 m über Straßenkrone hinausragen.

###### 1.3 *Bezugspunkt (BP)*

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Höhen bezieht sich auf die Oberkante der Mittelachse der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher gelegene Bezugspunkt maßgebend.

Begründung:

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist die neue Bauordnung NRW (BauO) anzuwenden. In diesem Zusammenhang muss eine Begrenzung der Firsthöhe erfolgen, um mögliche Fehlentwicklungen durch eine hohe Anzahl an Geschossen, die kein Vollgeschoss sind, zu vermeiden.

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,60 m begrenzt. Somit sollen insbesondere straßenseitige Verschmutzungen oder Vernässungen abgehalten werden.

Bauweise

**2 Bauweise**

2.1 *Im südlichen Planbereich ist von der dargestellten Regenwasserleitung mit Haupt- und Nebengebäuden nach Osten und Westen ein Abstand von mindestens 3 Meter einzuhalten.*

Begründung:

Der Abstand zur Wasserleitung ist notwendig, um Schäden an Gebäuden zu vermeiden, wenn an der Leitung gearbeitet werden muss. Folglich ist ein entsprechender Abstand mit Haupt- und Nebengebäuden einzuhalten.

Kampfmittel

**3. Verdachtsflächen zu Kampfmitteln § 9 (1) Nr. 9**

3.1 Nach der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.04.2020, Aktenzeichen: 55-07-208576, kann ein Kampfmittelvorkommen aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist daher mit besonderer Vorsicht vorzunehmen. Aus diesem Grund muss eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 technische Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung (TVV), im Bereich der Bombardierung erfolgen.

Der Hinweis in diesem Bebauungsplan ist zu beachten.

Begründung:

Aufgrund von Luftbildauswertungen können Kampfmittel aufgrund von Bombardierungen in Teilbereichen der Geltungsbereiche Nord und Süd nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund regt das Bezirksamt Arnsberg in seiner Stellungnahme eine Sondierung der Flächen an. Bei der Planung handelt es sich um bereits bebaute Fläche. Aus diesem Grund wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die bei einer weiteren Bebauung zu beachten ist. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden ist im Bebauungsplans ebenfalls enthalten.

Schallschutz

**4 Schallschutz**

4.1 *Immissionen*

*Bei den gekennzeichneten Flächen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von den Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster nach Maßgabe der nachfolgenden Liste eingebaut werden:*

<b>Fläche</b>	<b>Schallschutzklasse</b>
B	3 <i>An den Gebäudeseiten mit Sichtbeziehung zur B 219 bzw. L 504</i>

Begründung:

Im Osten verläuft der Tecklenburger Damm. Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde dahingehend eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kötter, Rheine durchgeführt und entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Diese werden für den nördlichen Planbereich angewandt und übertragen. Aus diesem Grund werden aktuell keine weiterreichenden Untersuchungen bzw. Gutachten hinsichtlich dieses Themenfelds als erforderlich gesehen.

Ziel ist dabei der Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der auf diese Weise gewährleistet werden kann.

**Stellplätze**      **5**      **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach §9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO**

*5.1 Auf privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze neu zu pflanzen und zu unterhalten.*

Begründung:

Die zusätzlichen Wohnbaugrundstücke sollen sich in die vorhandene Gebietsstruktur integrieren. Aus diesem Grund sollen auch die textlichen Festsetzungen bezüglich der Durchgrünung des Gebiets übernommen werden. Zudem trägt die Festsetzung auch dazu bei Synergieeffekte für das Mikroklima sowie die Biodiversität zu erzeugen.

**Grünstrukturen**      **6**      **Landschaft nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB.**

*6.1 Entwicklung der Landschaft*

*Zur Entwicklung der Landschaft ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelgroßer einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Ausgenommen ist von dieser Festsetzung das Flurstück 350, Flur 118, Gemarkung Ibbenbüren (siehe Festsetzung 6.2).*

*6.2 Ersatzpflanzung von Bäumen*

*Sollten im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans die zwei Hainbuchen im Süden sowie die zwei Hainbuchen im Nord-Westen auf dem Flurstück 350, Flur 118, Gemarkung Ibbenbüren (Geltungsbereich Nord) entfernt werden, ist je entferntem Baum ein neuer Baum der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*). auf dem oben benannten Flurstück in folgender Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:*

*Solitär, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballierung in der Breite 100- 150 cm (Sol, 3xv.,mDb, 100-150 x 250- 300).*

Begründung

Die Festsetzung zur Entwicklung der Landschaft wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und soll die zusätzlichen Wohnbaugrundstücke in die vorhandene Gebietsstruktur integrieren. Zudem trägt die Festsetzung auch dazu bei Synergieeffekte für das Mikroklima sowie die Biodiversität zu erzeugen. Ausgenommen ist hiervon wurde das ehemalige Spielplatzgrundstück im nördlichen Geltungsbereich, da hier vier Bäume erhalten werden sollen.

Auf dem Grundstück 350, einer ehemaligen Spielplatzfläche, sind derzeit einige Hainbuchen vorhanden. Im artenschutzrechtlichen Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass die Bäume möglichst zu erhalten sind. Das Ziel der Planung ist die Nachverdichtung in diesem Bereich,



da der Spielplatz aufgegeben worden ist. Wenn dem Ziel entsprochen werden soll, können nicht alle Bäume erhalten werden. Aufgrund der zu erwartenden Bautätigkeit müssen die Bäume zum Großteil gefällt werden. Zwei Bäume im Norden und zwei Bäume im Süden des Grundstücks (siehe Karte) könnten erhalten werden, da sie bei einer geschickten Planung außerhalb der möglichen Baukörper liegen, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Sollten einer oder mehrere diese Bäume aufgrund von Baumaßnahmen auf dem Grundstück entfernt werden müssen, je gefälltem Baum ein Baum in der dargestellten Qualität durch den neuen Eigentümer ggf. an anderer Stelle, aber auf dem Grundstück, zu ersetzen. Das bedeutet, dass je gefälltem Baum auch wieder ein Baum gepflanzt werden muss. Ziel dieser Festsetzung ist zum einen, dem Ziel der Planung insgesamt zu entsprechen, zum anderen aber auch, einen Teil der Bäume zu erhalten. Mit der getroffenen Festsetzung wird aber zugleich ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet.

## Artenschutz

### 7 Artenschutz gemäß § 1 (5) Nr. 7 i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### 7.1 Vögel und Fledermäuse

*Die Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen) und Bautätigkeiten dürfen zum Schutz von Tieren im Sinne des § 39 i. V. m. § 44 Abs. 1 S. 1 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zwischen dem 30. September und 01. März begonnen werden.*

*Bei einem Gebäudeumbau oder der Entfernung von Nisthilfen sind entsprechende artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen möglich. Um diese auszuschließen werden vor Baubeginn Gebäudekontrollen auf Basis des F2-Protokolls der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt bzw. ein frühzeitiges Umhängen von Nisthilfen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit notwendig.*

*Ausnahmen von diesen Regelungen sind möglich, wenn kurzfristig vor der Baumaßnahme eine Kontrolle im Sinne des F2-Protokolls des Kreises Steinfurt durch eine fachkundige Person im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durchgeführt worden ist. Beim Feststellen von aktuellem Tierbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.*

#### 7.2 Amphibien

*Zum Schutz der im südlich liegenden RRB lebenden Amphibien muss während der Bauphase an der gesamten südlichen Grenze des Flurstücks 670, Flur 118 ein temporärer Amphibienschutzzaun errichtet werden, der von dort an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze jeweils um 10 m nach Norden zu verlängern ist.*

*Kellerschächte sind durch ein engmaschiges Rost, das ein Hineinfallen von Tieren verhindert, abzudecken.*

#### Begründung

Die Festsetzungen werden getroffen, um artenschutzrechtlich relevante Konflikte gemäß § 44 Abs. 3 S. 1 - 3 BNatSchG zu vermeiden, und damit die den Bebauungsplan zu ermöglichen.

Bei einem Gebäudeumbau oder der Entfernung entsprechender Nisthilfen sind entsprechende artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen möglich, um diese auszuschließen sollen

nachträgliche Gebäudekontrolle auf Basis des F2-Protokolls des Kreises Steinfurt bzw. ein frühzeitiges Umhängen von Nisthilfen notwendig.

Die Festsetzung zur Regelungen zum Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit ist u. a. auch zum Schutz der besonders geschützten, jedoch nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten in Anlehnung an § 39 BNatSchG erforderlich. Diese wurde aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde noch einmal ergänzt.

Ziel ist es, dem Artenschutz in angemessener Weise Rechnung zu tragen, dies ist nach Auffassung der Stadt Ibbenbüren im Rahmen dieser Bauleitplanung mit den getroffenen Festsetzungen erfolgt.

Nach einem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wurde die artenschutzrechtliche Prüfung um das Thema „Amphibien“ ergänzt. Planungsrelevante Amphibienarten sind weder im FIS gemeldet noch bei der Stadt Ibbenbüren bekannt. Unabhängig davon besteht ein Hinweis seitens der UNB, dass südlich liegende Regenrückhaltebecken hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit von Amphibien zu berücksichtigen (*KREIS STEINFURT 2020*).

Bei einer entsprechenden Kontrolle am 28.05.2020 wurde ein Amphibienbesatz festgestellt; bei der dabei nachgewiesenen Art handelt es sich um einen Wasserfrosch.

Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung zum Schutz der Amphibien in der Bauphase getroffen. Darüber hinaus sind auch mögliche Kellerschächte gegen ein Hineinfallen zu sichern. Ziel ist es, dem Artenschutz ausreichend Rechnung zu tragen.

#### Örtliche Bauvorschriften

### **B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau O NRW**

#### **1. Dachneigung**

*Es ist eine Dachneigung 45° (+/- 3°) zulässig.*

*Im südlichen Planbereich ist folgende Dachneigung zulässig:*

*Eingeschossige Bauweise: 40° bis 48°*

*Zweigeschossige Bauweise: bis zu 30°*

#### **2. Einfriedungen**

*2.1 Als Einfriedungen von Vorgärten an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen benachbarten Vorgärten sowie von Gärten an der Grenze zu öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.*

#### **3. Vorgärtengestaltung**

*3.1 Vorgärten sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) sind unzulässig. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett ist nicht ausreichend.*

#### Begründung:

Um die Einheitlichkeit sowie die Sicherung der gestalterischen Qualität der Bauvorhaben in Bezug auf die vorhandene Umwelt zu berücksichtigen, sind die o.g. Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan integriert worden. Ziel des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung und Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie die Integration der zukünftigen Bebauung. Diesem Ziel wird mit der Übernahme der Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Rechnung getragen. Es wird eine Nachverdichtung ermöglicht, die aber im Rahmen der schon jetzt geltenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgen muss. Folglich passen sich die zukünftigen Gebäude in die vorhandene Umgebung ein.

Die Maßnahmen zur Gestaltung der Vorgärten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Abs. 2 BauO NRW 2018 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde, Kreis Steinfurt, angeregt und soll der Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) dienen.

## 4.2. Rechtliche Grundlagen, Gutachten und Hinweise

### 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, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

#### **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

#### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht**

(Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

#### **Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -)

in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376)

**Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 181 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Abstandserlass NRW** in der Fassung des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBI. NRW. S. 659)

**Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz)** 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****Artenschutzprüfung (Stufe I) vom 28.02.2021**

Arbeitsgruppe Raum &amp; Umwelt, Am Tiergarten 3, 48167 Münster

**Städtebauliche  
Werte****5. Städtebauliche Übersichtsdaten**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ca. 14.349,77 m<sup>2</sup> groß und wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet (Norden)	ca. 2.297,43 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (Süden)	ca. 11.040,94 m <sup>2</sup>
Straße (Süden)	ca. 568,96 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Süd.)	ca. 146,88 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Grünfläche (Süden)</u>	<u>ca. 295,56 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	ca. 14.349,77 m <sup>2</sup>

<b>6. Verfahrensvermerke</b>		
<b>Verfahrensschritte im Überblick</b>	Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Münsterstraße – Ost – 1. Änderung“ sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.	
<b>§ 2 (1)</b>	18.03.2020	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am XX die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Münsterstraße Ost – 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am XX in der Ibbenbürener Volkszeitung („IVZ“) ortsüblich bekannt gemacht worden.	
<b>§ 3 (1)</b>	18.03.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 06.06.2020 bis einschließlich 06.07.2020.	
<b>§ 4 (1)</b>	18.03.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 31.03.2020.	
<b>§ 3 (2)</b>	16.12.2020	Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
	Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 die Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB des Bebauungsplans Nr. 130 „Münsterstraße – Ost – 1. Änderung“ beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.12.2020 bis einschließlich 02.02.2021. Die vorgetragenen Anregungen sowie die Abwägung sind in der zugrundeliegenden Abwägungstabelle aufgelistet.	
<b>§ 4 a (3)</b>	./.	Erneute Öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
<b>§ 10 (1)</b>	29.04.2021	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Ibbenbüren, den 30.04.2021



Fachdienst Stadtplanung

gez. Hoffmann

gez. Kaß